



# RUP "RUIMTELIJKE KWALITEIT CENTRUM PITTEM" GEMEENTE PITTEM

MAART 2024

---

## Ontwerp

plan.id. RUP\_37011\_214\_00009\_00001



**Algemeen directeur**

Geert Sanders

**Coördinator**

**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

**Ruimtelijk(e) planner(s)**

David Vandecasteele

Wanda Van Soens

**Stedenbouwkundig ontwerper**

Dries Van Nieuwenhuyze

**datum**

**aanpassing | fase**

13/05/2019-11/07/2019

Publieke raadpleging start-en procesnota

22/05/2019

Participatiemoment bevolking

22/06/2023

Infomarkt bevolking

juli - december 2023

Opmaak scopingnota

juli - december 2023

Opmaak voorontwerp

09/02/2024

Plenaire vergadering

februari - maart 2024

Opmaak ontwerp



INHOUD

# RUP "RUIMTELIJKE KWALITEIT CENTRUM PITTEM" TE PITTEM

RUP\_37011\_214\_00009\_00001

# Stedenbouwkundige voorschriften

133

**BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN**

**1**

**ART. 1 DORPSKERN**

**19**

**ART. 2 PROJECTZONE**

**28**



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN  
RUP "RUIMTELIJKE KWALITEIT CENTRUM PITTEM" TE PITTEM

RUP\_37011\_214\_00009\_00001

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

## 1 Begrippen

### 1.1 Gevel

Buitenmuur van een gebouw met uitzondering van de scheidingsmuur. De voorgevel is de gevel van een gebouw grenzend aan één of meerdere straatzijden.

### 1.2 Leefruimte

Een leefruimte is een ruimte voor het langdurig verblijven van mensen. Deze ruimte is niet noodzakelijk afsluitbaar en kan in open verband staan met naastgelegen leefruimtes.

### 1.3 Woongelegenheid

Lokaal of geheel van aaneensluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin, persoon of groep van samenlevende personen. Woongelegenheden die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties en studentenkamers die geen volwaardige woongelegenheid zijn, worden niet beschouwd als woongelegenheden.

### 1.4 Woningtypologie - woonvorm

- Onder 'woningtypologie' worden de soorten bebouwingen voor wonen bedoeld. De volgende typologieën worden onderscheiden:
  - Gesloten bebouwing: langsheen zowel de linker- als de rechterkavelgrens grenst de bebouwing tegen het bouwvolume op het aanpalende perceel en dit zonder onderbreking van de bebouwing.
  - Halfopen bebouwing: of langsheen de linkerkavelgrens of langsheen de rechterkavelgrens grenst de bebouwing tegen het bouwvolume op het aanpalende perceel en dit zonder onderbreking van de bebouwing.

Onder 'leefruimte' vallen, zonder limitatief te zijn: eet- en woonruimtes, keukens, slaapruimtes, kamers, studio's, kantoorruimtes, onderwijslokalen,... . Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen,... .

Een 'collectieve verblijfsaccommodaties' is bijvoorbeeld een bejaardentehuis, een verpleeginrichting, een kazerne, een internaat, een verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door een erkende onderwijsinstelling, een klooster, een opvangcentrum, een gevangenis,... .

'Woontypologie' is niet te verwarren met 'woonvorm': de woonvorm geeft de 'vorm van het wonen' aan (interne opdeling) terwijl de woontypologie zich richt op de uiterlijke ruimtelijke kenmerken van een bouwvolume. De meest bekende 'woonvormen' zijn ééngezinswoningen en meergezinswoningen maar er zijn ook nog zeer veel andere vormen zoals kangoeroewoning, woonwagen, woonboot, studio, bel-etagewoning, woontoren, bejaardenwoning, bungalow, villa, herenhuis,... .

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Open bebouwing: geen van de gevels is gedeeld met de aanpalende.</li><li>• Onder 'woonvorm' wordt de interne opdeling van bebouwing voor wonen bedoeld.</li></ul> <p><b>1.5 Eengezinswoning</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Een ééngesinswoning is elk bebouwd onroerend goed bestaande uit slechts één woongelegenheden, waarbij of de woongelegenheden samenvalt met het volledige gebouw of één gebouw met meerdere hoofdfuncties waarvan maximum één woongelegenheden.</li><li>• Een complementaire functie kan een afzonderlijke entiteit vormen.</li></ul> <p><b>1.6 Meergezinswoning</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Een meergezinswoning is elk bebouwd onroerend goed bestaande uit minimum twee zelfstandige woongelegenheden op één kadastraal perceel en waarbij deze zelfstandige woongelegenheden geen leefruimtes delen.</li><li>• Binnen een meergezinswoning moeten alle ruimtes die onderdeel vormen van een woongelegenheden - met uitzondering van parkeer-ruimte, fietsstalplaats of bergplaatsen - één aaneengesloten geheel vormen. Ze mogen niet van elkaar gescheiden zijn door gemeenschappelijke ruimtes zoals traphallen.</li></ul>	<p>Bijvoorbeeld wanneer in een ééngesinswoning de bewoner ook zijn kantoor in de woongelegenheden heeft, is deze onlosmakelijk met elkaar verbonden: dit is een ééngesinswoning. Wanneer bijvoorbeeld op het gelijkvloers een apotheek aanwezig is (uitgebaat door x) en erboven één woongelegenheden (bewoond door y) en beide een eigen ingang hebben, dan zijn deze afzonderlijke entiteiten: dit is een ééngesinswoning en een handelsfunctie (meerdere hoofdfuncties in één gebouw).</p> <p>Indien een gebouw minstens twee zelfstandige woongelegenheden bevat, spreken we over een meergezinswoning. Het verschil tussen een meergezinswoning en bijvoorbeeld een cohousingproject is dat meergezinswoningen geen gemeenschappelijke leefruimtes hebben (zie nieuwe woonvormen) en een cohousingproject wel in de vorm van een gemeenschappelijke eetruimte, gemeenschappelijke ontspanningsruimte, gemeenschappelijke logeerruimte,... . Onder gemeenschappelijke ruimtes die geen leefruimtes zijn worden bijvoorbeeld trappenhallen, parkeerruimte, fietsenstalling,... bedoeld. Een niet-gemeenschappelijke leefruimte is bijvoorbeeld de slaapkamer bij één woongelegenheden.</p>

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.7 Nieuwe woonvormen</b></p> <p>'Nieuwe woonvormen' is een verzamelterm voor alle manieren waarop anders kan gewoond worden, bestaande uit twee stromen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Gemeenschappelijk wonen</u>: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woonegelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer.</li> </ul>	<p>Het woonlandschap verandert geleidelijk: meer en meer inwoners wijken af van het klassieke huren of kopen van een huis of appartement en willen graag op een andere manier wonen. Zo ontstaan er meer en meer nieuwe, innovatieve woonvormen. Die kunnen op verschillende manieren afwijken van de klassieke woonvorm (bijvoorbeeld één- of meergezinswoning), bv. door het delen van bepaalde (leef)ruimtes of door het type gebruiksrecht (bv. het eigendomsrecht of erfpachtrecht) maar ook een klassieke ééngezinswoning die flexibel is ontworpen zodat ze voor een volledige levensloop kan aangepast worden (flexibele levensloopbestendige woonegelegenheden) is een innovatieve woonvorm. Behoudens zorgwonen is momenteel omtrent nieuwe woonvormen nog geen juridisch kader beschikbaar. Het begrip 'nieuwe woonvormen' is een verzamelterm voor alle manieren waarop men anders kan wonen. In de toekomst zullen er hoogstwaarschijnlijk nog andere manieren van wonen bijkomen.</p> <p>Gemeenschappelijk wonen of samenhuizen is bijvoorbeeld woningdelen, cohousing, woningdelen, kangoeroewonen, zorgwonen,...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningdelen: verschillende gezinnen delen alle leefruimtes, met uitzondering van de slaapkamer en eventueel een private woonkamer (ook bijvoorbeeld een oudere bewoner die een kamer ter beschikking stelt van een student).</li> <li>• Cohousing: een cohousingproject is een gebouw of gebouwengeheel waarin verschillende gezinnen of personen samenwonen en waarbij ze elk eigen privéruimtes hebben (drie basisfuncties aanwezig in de woning: keuken, bad of douche en toilet), naast minstens drie gemeenschappelijke leefruimtes of twee gemeenschappelijke leefruimtes en een tuin. Vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen, gemeenschappelijke gangen, traphallen en technische lokalen zijn geen gemeenschappelijke leefruimtes. M.a.w. verschillende gezinnen in zelfstandige wooneenheden delen meer dan enkel inkomhal, trap of parkeerplaats.</li> </ul>



## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Kleinschalig wonen</u>: wonen op een nuttige vloeroppervlakte van minimum 45m<sup>2</sup> tot maximum 80m<sup>2</sup> binnen een maximaal bouwvolume van 160 tot 240m<sup>3</sup>. De nuttige vloeroppervlakte is de ruimte waar de plafondhoogte minstens 2,20m bedraagt, bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto oppervlakte meegerekend met een vrije hoogte hoger dan 1,80m.</li> </ul> <p><b>1.8 Kamerwoningen</b> Een kamerwoning is een woning waarin een toilet, een bad of douche en/of een kookgelegenheid ontbreken. De ontbrekende basisfunctie(s) is/zijn gemeenschappelijk aanwezig in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel van uitmaakt. Kamerwoningen kunnen ook samengevoegd worden tot gestapelde kamerwoningen met al dan niet gemeenschappelijke delen. Een kamer heeft een oppervlakte van minimum 12m<sup>2</sup> als de drie basisfuncties in de kamer ontbreken. Als keuken en/of badkamer en/of toilet privaat aanwezig zijn, verhoogt de minimale oppervlakte van de kamer per bijkomende private basisfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als een individuele keuken in de kamer aanwezig is, voldoet deze aan de voorschriften van keukens bij studio's (basiswoningen). De minimale oppervlakte van de kamer vermeerderd met 3,50m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgwonen: m.b.t. het zorgwonen wordt verwezen naar de omschrijving in het VCRO, art. 4.1.1.18° en latere wijzigingen.</li> <li>• ...</li> </ul> <p>Leefgemeenschappen (kazernes, internaten, kloosters, communes), co-wonen (bij co-wonen worden geen leefruimten gedeeld), woonzorgcentra en groepen van assistentiewoningen (en andere huisvestingsvormen die behoren tot het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin) vallen niet onder 'gemeenschappelijk wonen'.</p> <p>Kleinschalig wonen is bijvoorbeeld een 1 slaapkamer of studiomodel en tiny houses. Het gaat vaak om verplaatsbare constructies, die modulair, uitbreidbaar of stapelbaar zijn. Volgens de huidige gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met het oog op versterken van de woonkwaliteit bij meergezinswoningen zijn er oppervlakenormen opgenomen: voor studio's in een meergezinswoning moet de totale nuttige oppervlakte - oppervlakte van het sanitaire gedeelte niet meegerekend - minstens 50m<sup>2</sup> bedragen. Omdat deze verordening specifiek van toepassing is voor meergezinswoningen is dat niet van toepassing op andere locaties.</p>

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- Als een individuele badkamer met toilet aanwezig is, voldoet deze aan de voorschriften van badkamer met toilet bij basiswoningen. De minimale oppervlakte van de kamer vermeerdert met 3,50m<sup>2</sup>.
- Als een individuele badkamer zonder toilet aanwezig is, voldoet aan de voorschriften van badkamer zonder toilet bij basiswoningen. De minimale oppervlakte van de kamer vermeerdert met 2,50m<sup>2</sup>.
- Als een individueel toilet aanwezig is, voldoet dit toilet aan de voorschriften van toilet bij de basiswoning. De minimale oppervlakte van de kamer vermeerdert met 1m<sup>2</sup>.

#### 1.9 Verbouwen

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.

#### 1.10 Herbouwen

Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

#### 1.11 Bouwhoogte

De totale hoogte van het bouwwerk, inclusief de bovenzijde van de dakconstructie gemeten vanaf het referentiepeil, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

#### 1.12 Kroonlijst

De snijlijn van het gevelvlak en van de bovenzijde van het dakvlak.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Het begrip “verbouwen” is opgenomen in het VCRO, art. 4.1.1, 12°.

Het begrip “herbouwen” is opgenomen in het VCRO, art. 4.1.1, 6°.

Met ‘ondergeschikte bouwonderdelen’ wordens schoorstenen, ventilatiepijpen, antennes, zonnepanelen, liftkokers,... bedoeld.

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.13 Gebiedsaanduiding / overdruk-RUP</b></p> <p>De categorie van gebiedsaanduiding waaronder een bepaalde zone-ressorteert, wordt per artikel weergegeven. Aangezien dit RUP een overdruk-RUP betreft en geen bestemmingen worden aangepast of gewijzigd, blijft het bestemmingsvoorschrift dat neergelegd is van toepassing. Het RUP zal voor bepaalde zones wel bijkomende bepalingen opleggen, bijvoorbeeld of er al dan niet meergezinswoningen toegelaten zijn.</p> <p><b>1.14 Vergund gebouw - vergund geacht gebouw</b></p> <p><b>Vergund gebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Een gebouw is vergund als de gemeente Pittem beschikt over de vergunning. Hierbij zit een bouwplan. Als de bestaande toestand overeenkomt met de toestand op het vergunde plan is het gebouw vergund, als de bestaande toestand in kleine mate afwijkt van het vergunde plan is het gebouw hoofdzakelijk vergund en als de bestaande toestand in aanzienlijke mate afwijkt van het vergunde plan is het gebouw hoofdzakelijk onvergund.</li></ul> <p><b>Vergund geacht gebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Een gebouw waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werd vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet op 22 april 1962, wordt beschouwd als 'vergund geacht gebouw'.</li><li>• Een gebouw waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de goedkeuring van het gewestplan Roeselare - Tielt (KB 17-12-1979), worden beschouwd als 'vergund geacht gebouw', tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.</li></ul>	<p>Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Binnen de afbakening van dit overdruk RUP zijn momenteel de volgende het bestemmingsvoorschriften van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gewestplan: gewestplanbestemming 'woongebied'</li><li>• Bijzonder plan van aanleg: BPA Centrum Noord Pittem, BPA Oostbuurt en BPA Kerkstraat: al de BPA's worden met onderhavig RUP opgeheven en komt de gewestplanbestemming 'woongebied' (opnieuw) van kracht.</li></ul> <p>Het begrip "geacht vergund" is opgenomen in het VCRO, art. 4.2.14.</p> <p>Het tegenbewijs kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens gedekt. Dit heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.</p>

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1.15 Verharding

Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.

#### 1.16 Waterdoorlatende verharding

Een verharding én fundering waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering moet hierbij blijvend een even goede doorlatendheid hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn.

#### 1.17 Semi-publieke ruimte

De zone voor semi-publieke ruimte is bedoeld voor de aanleg van onbebouwde ruimte voor private doeleinde, maar met een al dan niet tijdelijk openbaar karakter. D.w.z. dat op bepaalde tijdstippen deze ruimte open gesteld dient te worden voor een ruim publiek of voor bepaalde doelgroepen ter ondersteuning van het functioneren van publieke of private functies, maar de ruimte mag eveneens gedurende bepaalde perioden afgesloten worden teneinde de veiligheid of het optimaal functioneren van de bijhorende functies te kunnen verzekeren.

#### 1.18 De locuswaarde (van een erfgoedrelict)

De locuswaarde komt overeen met de mate waarin een relict de grotere ruimtelijke structuur ondersteunt of een bepalend deel is van een groter kwalitatief geheel. Deze waarde moet noodzakelijk in relatie met de omgeving worden geëvalueerd.

Onder 'kwalitatief geheel' wordt een gebouwenensemble, een erfgoed geheel, een consistent straatbeeld, etc. bedoeld.

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.19 De belevingswaarde (van een erfgoedrelict)</b> De belevingswaarde wordt bepaald door de mate waarin een relict, geheel of landschap een waardevol beeld biedt. Maar ook door de wijze waarop het relict, geheel of landschap als een beeld wordt ervaren.</p> <p><b>1.20 VTA-document</b> Een VTA-document (Visual Tree Assessment) is een boomeffecten-analyse en inventarisatie, opgemaakt door een erkend boomverzorger (European Tree Worker). Dit met een methode die werd ontwikkeld om bomen te onderzoeken op eventuele gebreken die kunnen leiden tot breuk. Aan de hand van dit VTA-document kan aangetoond en nagegaan worden welke bomen aanwezig zijn en in welke staat deze verkeren. Van hieruit kan een beheer worden opgesteld voor het bomenbestand. Deze gegevens kunnen ook gebruikt worden om een waardebeoordeling op te maken en zo eventuele waardevermindering door schade van derden te berekenen. Een plan toont dan de meest ideale zone om te bouwen en om de werf / bouwlocatie te organiseren waarbij rekening wordt gehouden met de informatie van de VTA op korte en lange termijn.</p> <p><b>1.21 Buitenmaatse fietsen</b> 'Buitenmaatse fietsen' zijn fietsen die door het formaat of door accessoires vaak niet in een standaard of traditionele fietsenstalling passen. Terwijl een 'gewone' fiets een lengte inneemt van 1,8 à 2m en een breedte van 0,5 à 0,65m bedragen de afmetingen van een buitenmaatse fiets eerder 2,5 op 0,8m. Bijkomend dient er tevens manoeuvreerruimte eromheen te worden voorzien.</p>	<p>Voorbeelden van 'buitenmaatse fietsen' zijn bakfietsen, fietsen met een fietskar, ligfietsen, cargo-fietsen, kratjesfietsen, tandems,...</p>

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.22 Parkeerplaats</b> Een parkeerplaats is een ruimte die speciaal is ontworpen voor alle weggebruikers, zodat ze hun voertuigen veilig kunnen parkeren.</p> <p><b>1.23 Aanpasbaar bouwen</b> Bij 'aanpasbaar bouwen' bouwt de ontwerper de mogelijkheid in om een woongelegenheid zonder al te grote ingrepen en tegen een lage kost aan te passen aan wijzigende noden van de bewoners. Hierdoor kan de woning 'meegroeien' met zijn bewoners en is ze bruikbaar voor een wisselend publiek. De maatvoeringen voor aanpasbaar bouwen zijn afgeleid van de gebruiksruidtes voor rolstoelgebruikers, maar deze zijn comfortabel voor iedereen. Aanpasbare woningen garanderen toegankelijkheid en gebruiksgemak voor alle bewoners, van kinderen tot (over) grootouders. Dit principe van 'design for all' zorgt dat alledaagse zaken zoals het zwaarbeladen thuiskomen met kinderwagen en boodschappentassen, of een oma met looprek op bezoek heel wat gemakkelijker worden.</p>	<p>Meerdere parkeerplaatsen voor fietsen is een fietsenstalling, meerdere parkeerplaatsen voor auto's is een parking,... . Een parkeerplaats voor auto's kan eveneens aangewezen worden als een 'autostandplaats'.</p>

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2 Algemene bepalingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening</li> <li>• Alle bepalingen van dit plan, zowel grafisch als geschreven vormen één geheel.</li> </ul> <p><b>2.1 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid in kader van <u>de goede ruimtelijke ordening</u>. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik</li> <li>• Ruimtelijke inpassing van de bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inpassing in de landschappelijke context</li> <li>• Impact op de privacy en bezonning van omwonenden.</li> <li>• Architecturale kwaliteit van de gebouwen: hierbij is er aandacht voor een harmonische overgang naar bestaande bebouwing op eigen en aanpalende percelen, kwalitatief en gepast materiaalgebruik en tenslotte de afwerking van de gebouwen.</li> </ul> </li> <li>• Omgevingsaanleg: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein</li> <li>• Bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten. Referend naar Artikel 4.3.1, §2 VCRO m.b.t. de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context heeft niet enkel betrekking op hoe een gebouw zich integreert naar het omliggende open (agrarische) landschap toe maar ook naar het stedenbouwkundige landschap (bebouwing van het centrum van Pittem, openbaar domein).</p> <p>De architecturale kwaliteit van de bebouwing streeft naar enerzijds de samenhang en eenvoud van materialen (kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse gevels, de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen,...) en anderzijds de kleur van de verschillende gebouwen (beperken van kleur- en materiaalgebruik,...)</p> <p>Een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein heeft betrekking op het voorzien van groenvoorzieningen maar vooral dat deze groenvoorzieningen een bijdrage leveren tot de natuurlijke structuur en de biodiversiteit.</p> <p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p>

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

- Mobiliteitsaspecten:
  - De impact op de verkeerssituatie en de verkeersleefbaarheid
  - De impact op de parkeerbehoefte voor al de gebruikers (auto's en fietsen van bewoners en bezoekers).

#### **2.2 Bepalingen omtrent bestaande meergezinswoningen, gebouwen en constructies**

Meergezinswoningen, gebouwen en constructies die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar dit RUP een andere inrichting voor ogen heeft, mogen gehandhaafd blijven.

Binnen deze gebouwen mag een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken en interne verbouwingwerken zijn toegelaten.

Bij herbouwen of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.

#### **2.3 Bepalingen omtrent geselecteerde waardevol patrimonium**

Het erfgoed wordt in drie categorieën opgedeeld waarvoor specifieke voorwaarden worden opgelegd:

- Zeer waardevol erfgoed (punt 2.3.1.)
- Waardevol erfgoed (punt 2.3.2.)
- Gebouwen met erfgoed (punt 2.3.3.)

In de tabellen van de drie categorieën wordt er verwezen naar de ID's zoals voorgesteld in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/>). Indien maar één / een aantal van de gebouwen van het erfgoedobject worden opgenomen in een categorie, dan wordt dit specifiek vermeld. M.a.w. zijn er erfgoedobjecten waar bvb. 1 gebouw in categorie A wordt opgenomen en het andere gebouw van dat zelfde erfgoedobject in categorie B.



## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie																																																
<p><b>2.3.1 Zeer waardevol erfgoed</b></p> <p>Het <b>zeer waardevol erfgoed</b> wordt op het bestemmingsplan symbolisch weergegeven met een “*” op het desbetreffende patrimonium.</p> <p>Voor het zeer waardevol erfgoed zijn voor de gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein de volgende bepalingen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen, behoudens overmacht, niet gesloopt worden.</li> <li>• Restauratie, renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het behoud van de erfgoedwaarden van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort. Bij restauratie, renovatie en verbouwing dient maximaal gestreefd te worden naar het oorspronkelijke wat betreft vormgeving en oorspronkelijke of soortgelijke kleur. Het materiaalgebruik is vrij mits het uitzicht van de oorspronkelijke of soortgelijke materialen wordt benaderd.</li> <li>• Het plaatsen van zonne-energiesystemen mag niet leiden tot het verwijderen of beschadigen van erfgoedelementen.</li> <li>• Het voorzien van zonne-energiesystemen alsook het beschilderen van gevels zijn vergunningsplichtig.</li> </ul>	<table border="1" data-bbox="958 395 1995 890"> <thead> <tr> <th>Relict_ID</th> <th>Naam</th> <th>Straat</th> <th>Huisnr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>212170</td> <td>Burgerhuis</td> <td>Volderstraat</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>212169</td> <td>Burgerhuis</td> <td>Volderstraat</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>212095</td> <td>Eclectische burgerhuis</td> <td>Tieltstraat</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>212091</td> <td>Herenhuis Amerlinck</td> <td>Tieltstraat Koolkenstraat</td> <td>29, 29B 1</td> </tr> <tr> <td>212092</td> <td>Huis Muyle</td> <td>Tieltstraat</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>212088</td> <td>Woonwinkelpand</td> <td>Tieltstraat</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>212090</td> <td>Eclectisch burgerhuis en conciërgewoning: enkel het eclectisch burgerhuis is zeer waardevol erfgoed</td> <td>Tieltstraat</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>212086</td> <td>Neoclassicistisch burgerhuis</td> <td>Tieltstraat</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>211748</td> <td>Brouwerij Tavernier</td> <td>Kauwstraat</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>211747</td> <td>Villa Zonnewende</td> <td>Kauwstraat</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>211782</td> <td>Burgerhuis Veys</td> <td>Markt</td> <td>22</td> </tr> </tbody> </table> <p>Materiaalgebruik: om de panden te kunnen aanpassen aan de huidige energienormen, duurzaamheid, onderhoudsgemak,... wordt de keuze van het materiaalgebruik vrij gelaten op voorwaarde dat het algemeen beeld (uitzicht) van het materiaal wel het oorspronkelijke benadert.</p> <p>Beschadigen van erfgoedelementen: wat bijvoorbeeld niet kan is dat er een dakkapel, windhanen, dakbedekking, boordplanken, specifieke dakvormen,... worden verwijderd om zonne-energiesystemen te plaatsen.</p> <p>Zowel het voorzien van zonne-energiesystemen als het beschilderen van gevels zijn momenteel vrijgesteld van omgevingsvergunning. Om de erfgoedwaarden voor het meest waardevolle patrimonium (zeer waardevol erfgoed alsook waardevol erfgoed) te waarborgen wordt binnen onderhavig RUP opgelegd dat ze wel over een omgevingsvergunning dienen te beschikken.</p>	Relict_ID	Naam	Straat	Huisnr.	212170	Burgerhuis	Volderstraat	17	212169	Burgerhuis	Volderstraat	15	212095	Eclectische burgerhuis	Tieltstraat	43	212091	Herenhuis Amerlinck	Tieltstraat Koolkenstraat	29, 29B 1	212092	Huis Muyle	Tieltstraat	32	212088	Woonwinkelpand	Tieltstraat	19	212090	Eclectisch burgerhuis en conciërgewoning: enkel het eclectisch burgerhuis is zeer waardevol erfgoed	Tieltstraat	22	212086	Neoclassicistisch burgerhuis	Tieltstraat	3	211748	Brouwerij Tavernier	Kauwstraat	31	211747	Villa Zonnewende	Kauwstraat	29	211782	Burgerhuis Veys	Markt	22
Relict_ID	Naam	Straat	Huisnr.																																														
212170	Burgerhuis	Volderstraat	17																																														
212169	Burgerhuis	Volderstraat	15																																														
212095	Eclectische burgerhuis	Tieltstraat	43																																														
212091	Herenhuis Amerlinck	Tieltstraat Koolkenstraat	29, 29B 1																																														
212092	Huis Muyle	Tieltstraat	32																																														
212088	Woonwinkelpand	Tieltstraat	19																																														
212090	Eclectisch burgerhuis en conciërgewoning: enkel het eclectisch burgerhuis is zeer waardevol erfgoed	Tieltstraat	22																																														
212086	Neoclassicistisch burgerhuis	Tieltstraat	3																																														
211748	Brouwerij Tavernier	Kauwstraat	31																																														
211747	Villa Zonnewende	Kauwstraat	29																																														
211782	Burgerhuis Veys	Markt	22																																														

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b><i>Niet toegelaten</i></b> Zijn niet toegelaten op/tegen waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bepleisteren van oorspronkelijk niet bepleisterde elementen.</li> <li>• Het beschilderen van oorspronkelijk niet beschilderde gevels.</li> <li>• Het aanbrengen, vervangen (tenzij restauratie-herstel), afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk.</li> <li>• Het verwijderen, vergroten of verkleinen van raam- en deuropeningen, tenzij herstel in de oorspronkelijke toestand beoogd wordt.</li> <li>• Het plaatsen van zonne-energiesystemen die boven op de dakbedekking of gevel worden geplaatst.</li> </ul>	<p>In de eerste plaats dienen zonne-energiesystemen voorzien te worden op dakvlakken/gevels die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Indien dit niet mogelijk is kunnen deze worden voorzien op/tegen de van het openbaar zichtbaar zijnde dakvlak/gevel maar dient deze geïntegreerd te worden. M.a.w. zijn deze systemen niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen (PV-panelen), vlakkeplaat(vacuüm-collectoren, vacuumbuiscollectoren, compacte zonnecollectoren (geïntegreerde collectoren), nokcollectoren,...</li> </ul> <p>Wat wel mogelijk is indien de erfgoedwaarden van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort worden behouden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stroomproducerende dakpannen / leien / glas / EPDM en bitumen, stroomproducerende folies, zonthermische daken,...</li> </ul> <p>M.a.w. wordt niet uitgesloten dat bvb. zonnepanelen op zeer waardevol erfgoed worden voorzien maar het mag niet leiden tot het verwijderen / beschadigen van erfgoedelementen en indien bvb. het dakvlak zichtbaar is vanaf het openbaar domein mogen het bvb. geen panelen zijn maar wel stroomproducerende dakpannen. Bestaande zonne-energiesystemen (bestaand op datum goedkeuring RUP) kunnen behouden blijven, bij vernieuwing dienen de RUP-voorschriften te worden gevolgd (momenteel zijn reeds zonnepanelen voorzien op het burgerhuis van Volderstraat 15 op het dakvlak aan de straatzijde).</p>

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie																																																																																				
<p><b>2.3.2 Waardevol erfgoed</b></p> <p>Het <b>waardevol erfgoed</b> wordt op het bestemmingsplan symbolisch weergegeven met een "■" op het desbetreffende patrimonium.</p> <p>Voor het waardevol patrimonium zijn voor de gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein de volgende bepalingen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen, behoudens overmacht, niet gesloopt worden.</li> <li>• Renovatie, verbouwing of uitbreiding gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort.</li> <li>• Het plaatsen van dakvlakvensters, zonne-energiesystemen in en op het dak en/of de gevels zijn toegelaten, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.</li> <li>• Het voorzien van zonne-energiesystemen alsook het beschilderen van gevels zijn vergunningsplichtig.</li> </ul> <p><b>Niet toegelaten</b></p> <p>Zijn niet toegelaten op/tegen waardevolle gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bepleisteren van oorspronkelijk niet bepleisterde elementen.</li> <li>• Het beschilderen van oorspronkelijk niet beschilderde gevels.</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Relict_ID</th> <th>Naam</th> <th>Straat</th> <th>Huisnr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>211974</td> <td>Molenaarhoeve: enkel het woonhuis is waardevol erfgoed</td> <td>Schuiferskapellestraat</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>211949</td> <td>Villa uit het interbellum</td> <td>Schuiferskapellestraat</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>211691</td> <td>Kasteelgoed</td> <td>Eikeldreef</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>211643</td> <td>Burgerhuis</td> <td>Doelstraat</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>211642</td> <td>Gemeentelijke jongensschool</td> <td>Eikeldreef</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>211785</td> <td>Herberg 't Oud Gemeentehuis</td> <td>Markt</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>211771</td> <td>Pastorie</td> <td>Markt</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>211770</td> <td>Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw</td> <td>Markt</td> <td>zn</td> </tr> <tr> <td>211774</td> <td>Burgerhuis</td> <td>Markt</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>211780</td> <td>Herberg De Kroon</td> <td>Markt</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>211759</td> <td>Cichorei-ast Gotelaere</td> <td>Koolkenstraat</td> <td>5, 7, 9</td> </tr> <tr> <td>211932</td> <td>Burgerhuis</td> <td>Nieuwstraat</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>211933</td> <td>Burgerhuis</td> <td>Nieuwstraat</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>211655</td> <td>Cichorei-ast</td> <td>Fonteinestraat</td> <td>30D</td> </tr> <tr> <td>212090</td> <td>Eclectisch burgerhuis en conciërgewoning: enkel conciërgewoning is waardevol erfgoed</td> <td>Tieltstraat</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>211783</td> <td>Fabrieksgebouw Excelsior</td> <td>Meulebekestraat</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>212076</td> <td>Burgerhuis</td> <td>Stationsstraat</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>212077</td> <td>Dokterswoning</td> <td>Stationsstraat</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>212079</td> <td>Herenhuis van 1895</td> <td>Stationsstraat</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>212073</td> <td>Vrije Basisschool en bijhorend klooster</td> <td>Stationsstraat Koolskampstraat</td> <td>1 4</td> </tr> </tbody> </table>	Relict_ID	Naam	Straat	Huisnr.	211974	Molenaarhoeve: enkel het woonhuis is waardevol erfgoed	Schuiferskapellestraat	56	211949	Villa uit het interbellum	Schuiferskapellestraat	20	211691	Kasteelgoed	Eikeldreef	3	211643	Burgerhuis	Doelstraat	10	211642	Gemeentelijke jongensschool	Eikeldreef	21	211785	Herberg 't Oud Gemeentehuis	Markt	24	211771	Pastorie	Markt	2	211770	Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw	Markt	zn	211774	Burgerhuis	Markt	14	211780	Herberg De Kroon	Markt	18	211759	Cichorei-ast Gotelaere	Koolkenstraat	5, 7, 9	211932	Burgerhuis	Nieuwstraat	6	211933	Burgerhuis	Nieuwstraat	7	211655	Cichorei-ast	Fonteinestraat	30D	212090	Eclectisch burgerhuis en conciërgewoning: enkel conciërgewoning is waardevol erfgoed	Tieltstraat	22	211783	Fabrieksgebouw Excelsior	Meulebekestraat	4	212076	Burgerhuis	Stationsstraat	6	212077	Dokterswoning	Stationsstraat	11	212079	Herenhuis van 1895	Stationsstraat	21	212073	Vrije Basisschool en bijhorend klooster	Stationsstraat Koolskampstraat	1 4
Relict_ID	Naam	Straat	Huisnr.																																																																																		
211974	Molenaarhoeve: enkel het woonhuis is waardevol erfgoed	Schuiferskapellestraat	56																																																																																		
211949	Villa uit het interbellum	Schuiferskapellestraat	20																																																																																		
211691	Kasteelgoed	Eikeldreef	3																																																																																		
211643	Burgerhuis	Doelstraat	10																																																																																		
211642	Gemeentelijke jongensschool	Eikeldreef	21																																																																																		
211785	Herberg 't Oud Gemeentehuis	Markt	24																																																																																		
211771	Pastorie	Markt	2																																																																																		
211770	Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw	Markt	zn																																																																																		
211774	Burgerhuis	Markt	14																																																																																		
211780	Herberg De Kroon	Markt	18																																																																																		
211759	Cichorei-ast Gotelaere	Koolkenstraat	5, 7, 9																																																																																		
211932	Burgerhuis	Nieuwstraat	6																																																																																		
211933	Burgerhuis	Nieuwstraat	7																																																																																		
211655	Cichorei-ast	Fonteinestraat	30D																																																																																		
212090	Eclectisch burgerhuis en conciërgewoning: enkel conciërgewoning is waardevol erfgoed	Tieltstraat	22																																																																																		
211783	Fabrieksgebouw Excelsior	Meulebekestraat	4																																																																																		
212076	Burgerhuis	Stationsstraat	6																																																																																		
212077	Dokterswoning	Stationsstraat	11																																																																																		
212079	Herenhuis van 1895	Stationsstraat	21																																																																																		
212073	Vrije Basisschool en bijhorend klooster	Stationsstraat Koolskampstraat	1 4																																																																																		

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND  
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

### 2.3.3 Gebouw met erfgoedwaarden

Het **gebouw met erfgoedwaarden** wordt op het bestemmingsplan symbolisch weergegeven met een “▲” op het desbetreffende patrimonium.

Relict_ID	Naam	Straat	Huisnr.
211974	Molenaarshoeve enkel schuur is een gebouw met erfgoedwaarden	Schuierskapellestraat	56
211951	Burgerhuis uit het interbellum	Schuierskapellestraat	22
211641	Onderwijzerswoning	Doelstraat	1
211645	Café Vigorelli	Egemstraat	1
212099	Villa	Tieltstraat	110
212115	Dorpswoning	Tieltstraat	91
212113	Burgerhuis	Tieltstraat	81
212111	Woonwinkelpand	Tieltstraat	69
211980	Burgerhuis uit het interbellum	Muizebeekstraat	15
211778	Dorpswoning	Markt	16
211779	Woon-winkelhuis	Markt	17
211755	Dorpswoning	Kerkstraat	7
212094	Woonwinkelpand	Tieltstraat	40
211935	Dorpswoningen	Nieuwstraat	1, 3
212087	Stadswoning	Tieltstraat	18
211746	Woon-winkelhuis	Kauwstraat	22
211749	Dorpswoning	Kauwstraat	39
211761	Conciërgewoning Vrije Basisschool	Koolskampstraat	8
211677	Burgerhuis	Joos de ter Beerstlaan	19
211676	Dokterswoning	Joos de ter Beerstlaan	15
211675	Burgerhuis	Joos de ter Beerstlaan	1
212075	Samenstel van dorpswoningen	Stationsstraat	3, 5
212080	Dorpswoningen uit het interbellum	Stationsstraat	22, 24
211784	Burgerhuis	Meulebekestraat	5
212081	Dorpswoning	Stationsstraat	23

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

Voor het patrimonium voor gebouwen met erfgoedwaarden zijn voor de gevels en dakvlakken zichtbaar vanaf het openbaar domein de volgende bepalingen van toepassing:

- Renovatie, verbouwing of uitbreiding gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort.
- Sloop is enkel mogelijk indien het vervangen wordt door een pand met een minstens evenwaardige locus- en belevingswaarde. Respectvolle omgang met de erfgoedwaarden kan op volgende manieren:
  - Contextuele omgang met erfgoed
  - Positief contrasterende omgang met erfgoed

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



*Links: Basisschool de Springplank, Brugge - Tom Thys Architecten i.s.m. Carton 123 Architecten*

*Rechts: Kantoor Immoflandria, Melle - Caan architecten*

- Contextuele omgang met erfgoed: een respectvolle omgang met de erfgoedwaarden betekent niet noodzakelijk dat bij gedeeltelijke vervanging of toevoeging de stijl van het oorspronkelijk gebouw moet worden nagebootst. Door op een creatieve manier in te spelen op de ruimtelijke en materiële kenmerken van het oorspronkelijk gebouw, kan een interessante relatie of spel ontstaan tussen oud en nieuw. (zie voorbeeld - basisschool de Springplank)
- Positief contrasterende omgang met erfgoed: een respectvolle omgang met de erfgoedwaarden van een bouwkundig relict is ook mogelijk door zodanig van het oorspronkelijke gebouw te verschillen dat de nieuwe elementen abstract worden. Bij het geslaagd toepassen van deze strategie worden de oorspronkelijke kwaliteiten van het gebouw niet aangetast maar ontstaat zelfs een interessante relatie of spel tussen oud en nieuw. (zie voorbeeld kantoor Immoflandria)

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.3.4 Gemotiveerd afwijken bepalingen omtrent het geselecteerde waardevol patrimonium

De vergunningverlenende overheid kan een afwijking toestaan op voorgaande artikels m.b.t. zeer waardevol erfgoed, waardevol erfgoed en gebouwen met erfgoedwaarde omwille van volgende redenen:

- Een afwijking kan worden toegestaan omwille van een bijzonder architecturaal concept of conflicterende en onoplosbare voorwaarden vanuit andere regelgeving.
- Een afwijking kan pas worden toegestaan indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat de voorgestelde werken minstens een gelijkwaardige beeldkwaliteit opleveren als de toegelaten werken zoals bepaald in voorgaande artikels. De gewenste afwijking(en) van een project ten opzichte van de voorschriften van dit RUP worden verduidelijkt in de motivatienota bij de vergunningsaanvraag. Hierbij wordt verduidelijkt:
  - Van welke artikels van voorgaande voorschriften wordt afweken.
  - Waarom van deze artikels wordt afgeweken.
  - De aard en omvang van alle afwijkingen.
  - Hoe de afwijkingen, zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving een verbetering betekenen.
  - Welke beeldkwaliteit beoogd wordt.

De beoogde beeldkwaliteit kan worden verduidelijkt door bijvoorbeeld referentieprojecten.

## BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND																																																																				
<p><b>2.4 Op te heffen verkavelingen en BPA's</b></p> <p>Onderhavig RUP betreft een overdruk-RUP en blijft de bestemming van de in grondkleur aangeduide bestemming van kracht. Een aantal verkavelingen en BPA's zijn in strijd met de inrichtingsvoorschriften / visie van onderhavig RUP en worden opgeheven. De gewestplanbestemming 'woongebied' wordt (opnieuw) van kracht aangevuld met de inrichtingsvoorschriften van onderhavig RUP.</p>	<p>De volgende verkavelingen alsook wijzigingen na opgeheven datum zullen worden opgeheven bij de goedkeuring van onderhavig RUP:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. BP</th> <th>Dossiernummer</th> <th>Nummer vergunning</th> <th>Datum 1<sup>ste</sup> goedkeuring</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>6872</td><td>VK112-1986</td><td>17-12-1986</td></tr> <tr><td>2</td><td>6905</td><td>VK49-1991</td><td>03-07-1991</td></tr> <tr><td>3</td><td>6975</td><td>VK98-2006</td><td>08-11-2006</td></tr> <tr><td>4</td><td>6976</td><td>VK99-2006</td><td>09-04-2008</td></tr> <tr><td>5</td><td>6810</td><td>VK19-1975</td><td>03-12-1976</td></tr> <tr><td>6</td><td>7006</td><td>VK125-2015</td><td>10-02-2016</td></tr> <tr><td>7</td><td>6774</td><td>VK81-1969</td><td>06-02-1970</td></tr> <tr><td>8</td><td>6897</td><td>VK43-1989</td><td>13-12-1989</td></tr> <tr><td>9</td><td>6903</td><td>VK42-1991</td><td>19-08-1991</td></tr> <tr><td>10</td><td>6938</td><td>VK80-1996</td><td>09-10-1996</td></tr> <tr><td>11</td><td>6929</td><td>VK63-1994</td><td>05-08-1994</td></tr> <tr><td>12</td><td>6933</td><td>VK70-2002</td><td>18-09-2002</td></tr> </tbody> </table> <p>De volgende Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA) zullen worden opgeheven bij de goedkeuring van onderhavig RUP:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. BP</th> <th>Nummer BPA</th> <th>Naam BPA</th> <th>Datum goedkeuring</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>BPA_37011_224_00001_00001</td><td>Kerkstraat</td><td>27-11-1950</td></tr> <tr><td>2</td><td>BPA_37011_224_00003_00003</td><td>Oostbuurt</td><td>26-07-2006</td></tr> <tr><td>3</td><td>BPA_37011_224_00004_00001</td><td>Centrum Noord Pittem*</td><td>30-09-1968</td></tr> </tbody> </table> <p>* Het BPA Centrum Noord Pittem situeert zich deels in en deels buiten het plangebied van onderhavig RUP, bij de goedkeuring van onderhavig RUP wordt enkel het deel binnen onderhavig RUP opgeheven.</p> <p>Voor de locaties van zowel de op te heffen verkavelingen als BPA's wordt verwezen naar het bestemmingsplan (BP).</p>	Nr. BP	Dossiernummer	Nummer vergunning	Datum 1 <sup>ste</sup> goedkeuring	1	6872	VK112-1986	17-12-1986	2	6905	VK49-1991	03-07-1991	3	6975	VK98-2006	08-11-2006	4	6976	VK99-2006	09-04-2008	5	6810	VK19-1975	03-12-1976	6	7006	VK125-2015	10-02-2016	7	6774	VK81-1969	06-02-1970	8	6897	VK43-1989	13-12-1989	9	6903	VK42-1991	19-08-1991	10	6938	VK80-1996	09-10-1996	11	6929	VK63-1994	05-08-1994	12	6933	VK70-2002	18-09-2002	Nr. BP	Nummer BPA	Naam BPA	Datum goedkeuring	1	BPA_37011_224_00001_00001	Kerkstraat	27-11-1950	2	BPA_37011_224_00003_00003	Oostbuurt	26-07-2006	3	BPA_37011_224_00004_00001	Centrum Noord Pittem*	30-09-1968
Nr. BP	Dossiernummer	Nummer vergunning	Datum 1 <sup>ste</sup> goedkeuring																																																																		
1	6872	VK112-1986	17-12-1986																																																																		
2	6905	VK49-1991	03-07-1991																																																																		
3	6975	VK98-2006	08-11-2006																																																																		
4	6976	VK99-2006	09-04-2008																																																																		
5	6810	VK19-1975	03-12-1976																																																																		
6	7006	VK125-2015	10-02-2016																																																																		
7	6774	VK81-1969	06-02-1970																																																																		
8	6897	VK43-1989	13-12-1989																																																																		
9	6903	VK42-1991	19-08-1991																																																																		
10	6938	VK80-1996	09-10-1996																																																																		
11	6929	VK63-1994	05-08-1994																																																																		
12	6933	VK70-2002	18-09-2002																																																																		
Nr. BP	Nummer BPA	Naam BPA	Datum goedkeuring																																																																		
1	BPA_37011_224_00001_00001	Kerkstraat	27-11-1950																																																																		
2	BPA_37011_224_00003_00003	Oostbuurt	26-07-2006																																																																		
3	BPA_37011_224_00004_00001	Centrum Noord Pittem*	30-09-1968																																																																		

## ART. 1 DORPSKERN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1 Bestemming

Deze zone betreft voorschriften voor inrichting en beheer in overdruk, waarbij de bestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is.

#### 2 Inrichting en beheer

##### 2.1 Toegelaten woonvormen

- Binnen deze zone is het niet toegelaten een meergezinswoning op te richten alsook een ééngezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning. Kamerwoningen worden eveneens niet toegelaten.
- Binnen het vergund (geacht) bouwvolume van de panden specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als 'zeer waardevol erfgoed' en 'waardevol erfgoed', is het toegelaten deze om te vormen tot een meergezinswoning mits de erfgoedwaarde van het pand hierdoor kan behouden blijven of toeneemt.
- Nieuwe woonvormen zijn toegelaten.

##### 2.2 Uitbreiding bestaande projectzone

- Kadastrale percelen die rechtstreeks grenzen tegen een projectzone zoals aangeduid op het grafisch plan (Art. 2 - projectzone) kunnen mee opgenomen worden in desbetreffende projectzone.
- De uitbreiding van een op het grafisch plan aangeduide projectzone dient te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. projectzones (Art. 2 - Projectzones).

Deze zone valt niet onder een specifieke categorie van gebiedsaanduiding (zie gewestplan).

De voorschriften van Art.1 - Dorpskern zijn niet van toepassing op de zonering onder Art. 2 - Projectzone.

M.a.w. zijn er binnen de zonering van Art. Dorpskern geen nieuwe meergezinswoningen toegelaten behalve mogelijks in erfgoedpanden.

Binnen het plangebied worden in onderhavige RUP 6 projectzones afgebakend. Enkel binnen deze projectzones is het mogelijk om meergezinswoningen te realiseren. Nieuwe projectzones elders in het plangebied zijn niet toegelaten, uitbreiding van bestaande wel. Dit is om te vermijden dat er meergezinswoningen komen op plaatsen die niet in of aansluiten bij de huidige kernbebouwing (in grote lijnen tussen het rondpunt Stationsstraat - Joos de ter Beerstlaan en de as Markt - Verbieststraat). Een uitbreiding moet steeds binnen de globale projectzone worden bekeken en aan de opgelegde (algemene) voorwaarden m.b.t. (desbetreffende) projectzone(s) voldoen.



## ART. 1 DORPSKERN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.3 Harmonieregel / referentiebeeld / gevelritmering</b></p> <p>Bij herbouw of nieuwbouw van een gebouw geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De <u>harmonieregel</u> richt zich op het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de dakvorm en de uitsprongen en insprongen. Deze moeten allen in harmonie zijn met het referentiebeeld.</li><li>• Het <u>referentiebeeld</u> wordt gevormd door de buitenkant van de gebouwde omgeving en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkst zijn. In het referentiebeeld wordt in geen geval rekening gehouden met elementen die niet voldoen aan de bepalingen van dit RUP.</li><li>• Bij het realiseren van een nieuwe woonvorm kan er afgeweken worden van de harmonieregel en het referentiebeeld.</li></ul>	<p>M.a.w. moeten de hoofdkenmerken van het gebouw in harmonie zijn met het referentiebeeld.</p> <p>Dit referentiebeeld is afhankelijk van de context, het kan gaan over één kant van de straat, van straathoek tot straathoek, het kan gaan over een hele straat of een gebied. Harmonie met de omgeving en het referentiebeeld begint met voldoende kennis van de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Deze kennis dient ingezet te worden opdat het op te richten of te verbouwen gebouw op doelbewuste en gemotiveerde wijze een relatie aangaat met de omgeving.</p> <p>Zie ook 2.7. <i>Nieuwe woonvormen</i></p>

## ART. 1 DORPSKERN

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

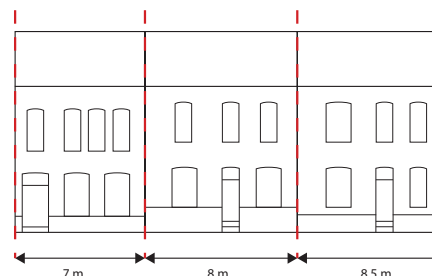
- De gevelritmering dient enerzijds de ritmiek van de historische percelenstructuur te volgen (gevelbreedte) en anderzijds dient er harmonie in de verticale gevelritmiek te worden voorzien (gevelgeleding).

### TOELICHTEND

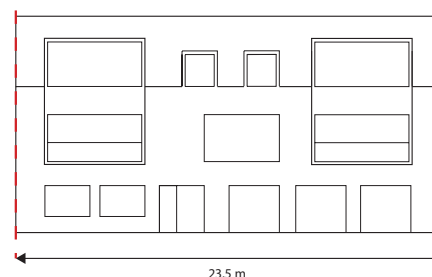
#### toelichting en visie

Het aspect 'gevelritmering' komt het sterkst tot uiting bij gesloten bebouwing maar de principes dienen evenwel ook voor halfopen en open bebouwing toegepast te worden. Het meest opmerkelijke principe in de tendens van schaalvergroting bij bouwprojecten in een dorpse context is de horizontaliteit van veel nieuwbouwprojecten. Ze doorbreken het verticale ruimte en zo ook de dorpse uitstraling van de straatwand. Dit kan vermeden worden door het opdelen van brede gevels in kleinere onderdelen die van elkaar verschillen.

#### Gevelbreedte

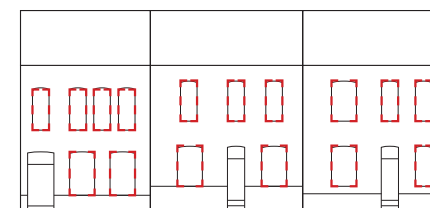


Ritmiek historische percelenstructuur

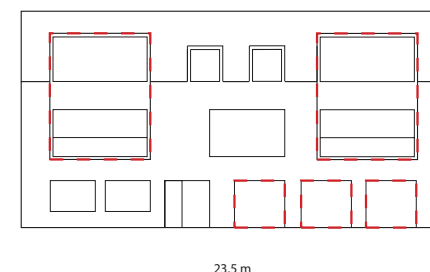


Schaalbreuk in gevelbreedte vermijden

#### Gevelgeleding



Harmonie verticale gevelritmiek



Overdaad aan dak- en geveluitbouwen en garagepoorten in de voorgevel

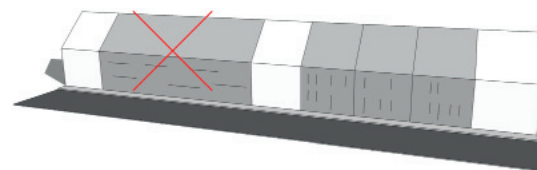
**Gevelbreedte:** Onderaan geeft aan dat de lengte van de meergezinswoningen (of meerdere ééngesinswoningen) uit evenwicht is met de ritmiek van de oorspronkelijke (historische) percelenindeling zoals bovenaan.  
**Gevelgeleding:** Oorspronkelijk is er een variatie van deur- en raamopeningen die verschillend zijn per woning maar harmonieus met elkaar omgaan. Wanneer een teveel aan gevel- en/of dakuitbouwen en/of garagepoorten worden voorzien, wordt dit evenwicht verstoord.

## ART. 1 DORPSKERN

VERORDENEND  
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie



Hoe sterker het verschil gemarkeerd is hoe beter. Zo wordt er op zoveel mogelijk van volgende aspecten ingespeeld:

- Uitsprongen: door middel van sterk of subtiel diepteverval maar zonder te dominant over te komen.
- Materiaalverschil: met verschillende kleurwaarden (steeds binnen één harmonieus kleurenpalet) of dezelfde kleurwaarden maar de verticaliteit benadrukken door (verzonken) regenpijpen.
- Hoogteverschil: tussen de naaste onderdelen, die idealiter niet met elkaar uitlijnen boven- en/of onderaan. Dit effect kan versterkt worden door het plaatsen van de ramen op verschillende hoogten.
- Groenaanleg: indien mogelijk kan de inrichting van de groenaanleg voor de voorgevel de verticaliteit en ritmering benadrukken.
- ...



Links boven: 'Barbarahof' Sint-Barbarastraat 3 te Leuven - Architecten De Gregorio & Partners / A33

Midden: 'Woningen Falconruil' Falconruil 9-15 te Antwerpen - Architecten META architectuurbureau

Rechts boven: Tiensestraat 191 te Leuven - DMOA architecten

Onder: Gistelsesteenweg 18 te Westkerke (Oudenburg) - Architecten Ampe Trybou



## ART. 1 DORPSKERN

VERORDENEND  
stedenbouwkundige voorschriften

### 2.4 Geveluitbouwen en balkons / garagepoorten

- Geveluitbouwen die de binnenruimte van een gebouw vergroten en balkons zijn enkel toegelaten indien deze niet uitspringen voorbij de rooilijn.
- Garagepoorten zijn toegelaten mits ze niet dominant zijn in het straatbeeld en de poort geïntegreerd is in de architectuur van het gebouw.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Uitsprongen aan de gevel (balkons, erkers en uitspringende geveldelen) kunnen een impact hebben op de rechtlijnigheid van het straatbeeld en moeten daarom in harmonie met het straatbeeld worden ingepast. Dit wil niet zeggen dat dergelijke 'uitsprongen' niet gewenst zijn maar dat kan zeker ook zonder dat de rooilijn wordt overschreden (niet verwarren met gevelisolatie die beperkt de rooilijn kan overschrijden). In het voorbeeld hieronder wordt links een gebouw voorzien met een inpandig terras (loopt door tot achtergevel) die dus de rooilijn niet overschrijdt, de terrassen van het gebouw rechts zijn wel naar voor getrokken over de rooilijn en breken o.a. de rechtlijnigheid van het straatbeeld:



Het is niet de de gevel absoluut recht moet zijn: het voorbeeld linksonder geeft schijnbaar uitsprongen maar toch blijft alles achter de rooilijn en is dus toegelaten. Hier is de toegang naar de auto-standplaatsen een niet-dominante doorgang, indien meerdere garagepoorten op het gelijkvloers worden voorzien, wordt het straatbeeld negatief beïnvloed (zie voorbeeld rechtsonder):



## ART. 1 DORPSKERN

VERORDENEND  
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Goede voorbeelden autostandplaatsen in gesloten bebouwing, dit hoeft niet afgesloten te zijn:



### 2.5 Dakuitbouwen en dakterrassen

- In- en uitsprongen aan hellende daken beperken zich tot max. 1/3e van de oppervlakte van het betrokken dakvlak en bevinden zich op minimum 0,60m van de perceelsgrens bij aaneengesloten bebouwing.
- Dakdoorbrekingen mogen doorlopen tot in het gevelvlak, maar niet tot in het vlak van mogelijke geveluitbouwen.
- De in- en uitsprongen aan het dakvlak mogen geen hinder veroorzaken voor de bezonning, lichttoetreding en privacy op de aanpalende percelen.

Uitbouwconstructies / dakterrassen dienen opgevat te worden volgens een evenwichtig patroon in verhouding met de volledige bebouwing én de aanpalenden (principe gevelritmering)

In het dakvlak van het basisvolume kunnen een aantal in- en uitsprongen worden gemaakt, zoals dakterrassen en dakkapellen. De omvang van deze in- en uitsprongen wordt beperkt zodat zij in verhouding staan tot de oorspronkelijke bouwenvolpoe en de schuine dakvorm duidelijk herkenbaar blijft.

Ze moeten minimum een afstand van 0,60m van de perceelsgrens behouden om de impact op bezonning, lichttoetreding en privacy op de aanpalende percelen te beperken.

## ART. 1 DORPSKERN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.6 Opsplitsen van percelen

Al de kadastrale percelen gesitueerd in onderhavig artikel kunnen met het oog op het voorzien van bijkomende woonegelegenheden voor één-gezinswoningen opgesplitst worden mits:

- De perceelsoppervlakte van het op te splitsen perceel minimum 800m<sup>2</sup> bedraagt en de breedte van de rooilijn een minimum aaneengesloten breedte heeft van 20m. Het maximum aantal resulterende percelen wordt bepaald door de volgende formule:  
*Oppervlakte op te splitsen perceel / 400m<sup>2</sup> = maximum aantal resulterende percelen (achter komma altijd naar beneden afronden)*
- Elk resulterend perceel een perceelsoppervlakte heeft van minimum 400m<sup>2</sup> i.f.v. een open of een halfopen bebouwingstypologie en minimum 350m<sup>2</sup> i.f.v. een gesloten bebouwingstypologie.
  - Elk resulterend perceel i.f.v. open woningtypologie een minimum rooilijnbreedte heeft van 15m.
  - Elk resulterend perceel i.f.v. halfopen woningtypologie een minimum rooilijnbreedte heeft van 12m.
  - Elk resulterend perceel i.f.v. gesloten woningtypologie een minimum rooilijnbreedte heeft van 8m.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

De totale oppervlakte van het perceel kan deels binnen en deels buiten het plangebied liggen.

Bijvoorbeeld een perceel met een oppervlakte van 1.800m<sup>2</sup>, bestaande uit een rooilijnbreedte van 36m en een perceelsdiepte van 50m, op de aanpalende percelen staat open bebouwing:

- $1.800m^2 / 400 = 4,5 \Rightarrow$  perceel kan maximum opgedeeld worden in 4 percelen
- Rooilijnbreedte 36m kan opgedeeld worden in:
  - Niet mogelijk: combinatie met open bebouwing + 2 halfopen + 1 gesloten (minima 15m + 12m + 8m + 12m = 47m)
  - Niet mogelijk: twee halfopen bebouwing met ertussen 2x gesloten bebouwing (minima 12m + 8m + 8m + 12m = 40m)
  - Wel mogelijk: twee halfopen bebouwing met ertussen één gesloten bebouwing (minima 12m + 8m + 12m = 32m). M.a.w. zou wat betreft de oppervlakte het perceel in 4 loten kunnen opgedeeld worden maar omdat in dat geval de minima van de rooilijnbreedtes niet gehaald worden is het maar op te delen in maximum 3 loten. Wanneer in dit voorbeeld de volledige rooilijnbreedte in rekening wordt gebracht (niet 32m maar 36m), m.a.w. bijvoorbeeld 12m + 10m + 14m, geeft dat perceelsoppervlakten van respectievelijk 600m<sup>2</sup> + 500m<sup>2</sup> + 700m<sup>2</sup> (=1.800m<sup>2</sup>).

Bijvoorbeeld een perceel met een oppervlakte van 1.500m<sup>2</sup>, bestaande uit een achterliggend perceel (2<sup>de</sup> orde) met een rooilijnbreedte van 2m:

- $1.500m^2 / 400 = 3,75 \Rightarrow$  perceel kan in principe maximum opgedeeld worden in 3 percelen
- Rooilijnbreedte is ontoereikend zodat het perceel niet kan opgedeeld worden voor bijkomende woonegelegenheden voor ééngezinswoningen. Maar dit perceel zou wel in aanmerking kunnen komen voor de realisatie met een nieuwe woonvorm (zie 2.6 *Nieuwe woonvormen*)

Bijvoorbeeld een perceel met een oppervlakte van 1.100m<sup>2</sup>, bestaande uit een rooilijnbreedte van 13m en een perceelsdiepte van 85m, op de aanpalende percelen links grenst gesloten bebouwing, op het aanpalende perceel rechts grenst een projectzone (zie Art.2 - projectzones).

- $1.100m^2 / 400 = 2,75 \Rightarrow$  perceel kan in principe maximum opgedeeld worden in 2 percelen.
- Rooilijnbreedte is enkel voldoende voor een afwerking met halfopen bebouwing (niet voor gesloten + halfopen). M.a.w. kan dit perceel niet worden opgedeeld. Maar dit perceel zou wel in aanmerking kunnen komen voor de realisatie met een nieuwe woonvorm (zie 2.6 *Nieuwe woonvormen*) maar ook als uitbreiding van de aanpalende projectzone indien dit te verantwoorden is in de visie van die projectzone.

## ART. 1 DORPSKERN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.7 Nieuwe woonvormen

- Het is niet toegelaten om een nieuwe woonvorm te laten evolueren naar een meergezinswoning.
- Kadastrale percelen die ontwikkeld worden voor een nieuwe woonvorm kunnen niet opgesplitst worden.
  
- De inplanting dient getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening door middel van minimum een inrichtingsstudie van de nieuwe woonvorm met bijzondere aandacht voor de ruimtelijke context van de inpassing van de nieuwe woonvorm in haar omgeving, hoofdzakelijk t.o.v. de aanpalende percelen. De inrichtingsstudie is een informatief document, horende bij de aanvraag tot omgevingsvergunning, voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het perceel. De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out van de volledige zone grafisch, vergezeld van een toelichting, weer te geven en bevat onder meer volgende elementen:
  - Richtcijfer van het aantal gebruikers van de nieuwe woonvorm
  - Optimaal ruimtegebruik: inplanting en gebruik van de bebouwing / modules, gabarit (bouwhoogte, bouwdiepte, dakvorm) en hoe deze worden ingepast t.o.v. (het gebruik van) de aanpalende percelen.
  - Aandacht voor de waterproblematiek: waterbeheersing/infiltratie
  - Organisatie van het parkeren van gemotoriseerd verkeer: verplicht gegroepeerd parkeren zo dicht mogelijk bij aansluiting op openbaar domein. Locatie ontsluiting in- en uitrit op de openbare weg.

Nieuwe woonvormen zijn enerzijds een antwoord op het huidige woonlandschap waar er meer aandacht en kwaliteit wordt besteed aan de schaarser wordende beschikbare ruimte om te wonen maar anderzijds ook zeker het sociale aspect (i.f.v. het tegengaan van eenzaamheid ed, al dan niet op later leeftijd). Het kan echter niet zijn dat er een omgevingsvergunning wordt afgeleverd voor een nieuwe woonvorm die in realiteit een meergezinswoning blijkt te zijn (bvb. een 'cohousingproject' waar uiteindelijk de zogenaamde gemeenschappelijke ruimtes deel uitmaken van een afzonderlijke woongelegenheden) én mogelijk het opsplitsen van het perceel als gevolg zou hebben.

Deze inrichtingsstudie is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cfr. art. 2.2.6. §1, derde lid. In functie van de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg. Het betreft hier een niet-klassieke inplanting / invulling van bebouwing op een perceel dat normaal gezien met een ééngezinswoning zou kunnen ingevuld worden, een perceel dat ingesloten ligt tussen (overwegend) ééngezinswoningen. Een inrichtingsstudie kan zowel de vergunnende overheid als de communicatie en participatie met de buurtbewoners bij aanvang van de inpassing van een nieuwe woonvorm leiden tot een meer gedragen project. Wederzijds begrip voor de verschillende standpunten kan probleemvoorkomend werken.



Voorbeeld nieuwe woonvorm: twee tiny houses op een achterliggend onbebouwd perceel, rekening houdende met aanwezige groenvoorzieningen.

## ART. 1 DORPSKERN

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- Organisatie van het parkeren van fietsen: fietsen dienen overdekt gestald te kunnen worden.
- Organisatie van afvalverzameling.
- Organisatie van ruimtes voor verwarmingsinstallaties op basis van hernieuwbare energie.
- Hergebruik water.
- Kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik zowel m.b.t. de realisatie van de gebouwen / modules als m.b.t. het verhardingsmateriaal.
- Oriëntatie, functionaliteit en kwaliteit van de groenvoorzieningen, Inrichting onbebouwde ruimte:
  - Aanduiding verhardingen: verhardingsoppervlakte moet tot absoluut minimum worden beperkt en maximaal waterdoorlatend.
  - Inventarisatie van aanwezige groenvoorzieningen en wat al dan niet zal behouden worden: beplantingsplan van bestaande en gewenste toestand. Waardevolle groenelementen dienen behouden te blijven, nieuwe beplanting moet een bijdrage leveren i.f.v. de biodiversiteit.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Het beplantingsplan van de bestaande toestand omvat minstens de volgende elementen:

- Welk soort heesters, bomen (laag, halfstam en hoogstammen) waar aanwezig is op het perceel (afstanden tot perceelsgrenzen en constructies). Voor hoogstammen dient eveneens de stamomtrek op een hoogte van 1m worden meegegeven. M.a.w. is het niet voldoende om te vermelden dat er heesters en hoogstammen staan maar ook welke soorten, hoe groot,... . . . Kruidachtige mogen globaal worden omschreven.
- Afstanden tot perceelsgrenzen voor hoogstammen en heesters

Het beplantingsplan van de gewenste toestand omvat minstens de volgende elementen:

- Welke bestaande groenelementen er zouden verdwijnen en welke nieuwe er worden voorzien. Voor hoogstammen dient de plantmaat te worden opgegeven. Er dient gestreefd te worden naar een diversiteit aan inheemse streekeigen soorten: er dient een lijst met de gebruikte plantensoorten worden toegevoegd.
- Welke bijdrage er wordt geleverd om de biodiversiteit te verhogen.
- Afstanden tot perceelsgrenzen voor hoogstammen en heesters.



## ART. 2 PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone betreft voorschriften voor inrichting en beheer in overdruk, waarbij de bestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is.</p> <p><b>1.1 Bouwvrije zone</b></p> <p>Deze overdrukzone is gericht op het behoud en het versterken van de aanwezige groenstructuur door het vrijwaren van de ruimte van enige vorm van bebouwing.</p>	<p>Deze zone valt niet onder een specifieke categorie van gebiedsaanduiding (zie gewestplan).</p> <p>De voorschriften van Art. 2 - Projectzone van zijn niet van toepassing op de zonering onder Art. 1 - Dorpskern.</p> <p>Voor al de bouwvrije zones binnen de projectzones is het doel dat de aanwezige groenstructuur maximaal wordt behouden. De inrichting / randvoorwaarden ervan is per projectzone verschillend (zie 2.9. <i>Specifieke voorschriften per projectzone</i>).</p>

## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2 Inrichting en beheer

Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning binnen de projectzones moet een inrichtingsstudie worden gevoegd van de desbetreffende volledige projectzone. De inrichtingsstudie is een informatief document, horende bij de aanvraag tot omgevingsvergunning, voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de projectzone. De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out (grafisch en vergezeld van een toelichting) te bestaan uit:

- Globale inrichtingsstudie voor de volledige projectzone
- Specifieke inrichtingsstudie voor de deelzone waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft.

##### ■ Globale inrichtingsstudie voor de volledige projectzone

De globale inrichtingsstudie dient voorafgegaan te worden van een analyse van de bestaande toestand van de volledige projectzone (grafisch en vergezeld van een toelichting). I.f.v. het bepalen waar bebouwing en verharding kan voorzien worden moet de bestaande toestand minimaal de volgende elementen bevatten:

- Bij aanwezigheid van opgaand groen hoger dan 4m, hoogstammige bomen en/of bos dient een VTA-document opgemaakt te worden.
- Waterhuishouding van de projectzone (watertoets).

Deze inrichtingsstudie is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cfr. art. 2.2.6. §1, derde lid. In functie van de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg wordt er gewezen op communicatie en participatie met de buurt voor projecten met meerdere wooneenheden of projecten die niet in lijn liggen met een 'gewone' omgevingsaanvraag (bvb. vraag tot bouw van 1 ééngezinswoning, voorzien van een veranda,...). Communicatie en participatie met de buurtbewoners kan bij aanvang van een project leiden tot meer gedragen projecten. Wederzijds begrip voor de verschillende standpunten kan probleemvoorkomend werken.

Opgaand groen: opgaand groen zijn bossen en andere beplantingen die bestaan uit bomen en/of struiken. Deze zijn in ecologisch, historisch en visueel opzicht van groot belang voor de omgeving.

Hoogstammige bomen: een hoogstammige boom is een boom met op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamontrek van 1 meter of meer. Deze boom maakt geen deel uit van een bos of een met bomen begroeide oppervlakte vermeld in artikel 3 §1 en §2 Bosdecreet.

Bos: ieder stukje grond waarvan bomen, met of zonder houtachtige struikvegetatie, het hoofbestanddeel uitmaken en waar een boseigen fauna en flora aanwezig is.

Ref. uitvoeringsbesluit van de watertoets (uitvoeringsbesluit decreet Integraal Waterbeleid).

## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

Voor de globale inrichtingsstudie i.f.v. de gewenste toestand dienen de volgende voorwaarden gevolgd te worden voor al de projectzones binnen onderhavig RUP behoudens wanneer onder het punt 2.9 *Specifieke voorschriften per projectzone* hier een afwijking is op vermeld:

- Afbakening en vermelding totale oppervlakte projectzone
- Optimaal ruimtegebruik: inplanting en gebruik van de bebouwing, gabarit (aantal bouwlagen, dakvorm) en hoe deze worden ingepast enerzijds t.o.v. de inrichting binnen de projectzone en anderzijds t.o.v. (het gebruik van) de aanpalende percelen.
- Aanduiding van woonvorm met aantal wooneenheden:
  - Ééngesinswoningen: 1/3 met een minimum van 1/5 van het totale aantal wooneenheden binnen de projectzone indien maximum 50% van de projectzone wordt ingericht als aaneengesloten functioneel groenzone.
  - Meergezinswoningen: 2/3 tot maximum 4/5 van het totale aantal wooneenheden binnen de projectzone. Indien minimum 50% van de projectzone wordt ingericht als aaneengesloten functioneel groenzone is het toegelaten 100% van het totale aantal wooneenheden te voorzien in een meergezinswoning.
- Nieuwe woonvormen
- Aanduiding minimum 30% aaneengesloten functionele groene ruimte en de toegankelijkheid ervan: collectief voor de bewoners van de projectzone, semi-publiek toegankelijk of publiek toegankelijk.
- Aanduiding van private tuinzones.
- Aanduiding en organisatie van mobiliteit - fiets- en voetgangersverbindingen:
  - Fiets- en voetgangersverbindingen in en doorheen de projectzones.
  - Locaties fietsenstallingen. Fietsenstallingen voor bewoners en bezoekers van de projectzones zijn verplicht overdekt.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Om steeds een volledig (toekomstig) beeld van de volledige projectzone te kunnen bewaren wordt een inrichtingsstudie voor de volledige projectzone bij elke omgevingsaanvraag gevraagd. Als de omgevingsvergunning betrekking heeft op de realisatie van bijvoorbeeld 2 wooneenheden op een deel van de projectzone moet de vergunnende overheid kunnen beoordelen of deze 2 wooneenheden het doel van de realisatie van de volledige projectzone niet hypothekeren. De studie van de volledige projectzone kan evalueren maar dient steeds dezelfde hoofdprincipes weer te geven. De visuele weergave van een visie voor de volledige projectzone is gelijkaardig wat betreft detaileringsgraad wat momenteel wordt voorgesteld in de toelichtingsnota m.b.t. het ontwerpend onderzoek van de verschillende projectzones (al dan niet aangevuld met hier vermelde voorwaarden). Onderstaand fictief voorbeeld geeft weer wat een globaal inrichtingsplan moet voorstellen:



## ART. 2 PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Waterproblematiek: aanduiding van de locatie waar open water / wadi's zullen worden ingepast binnen de projectzone i.f.v. de waterbeheersing / infiltratie van al de verharding en bebouwing in de projectzone.</li><li>• Aanduiding en organisatie van mobiliteit - gemotoriseerd verkeer indien niet anders vermeld onder 2.9. specifieke voorschriften per projectzone:<ul style="list-style-type: none"><li>• Bezoekersparkeren van zowel één- als meergezinswoningen.</li><li>• Meergezinswoningen: parkeren voertuigen bewoners meergezinswoningen projectzone is verplicht gemeenschappelijk, (half) ondergronds onder bouwvolumes.</li><li>• Ééngesinswoningen: parkeren voertuigen bewoners ééngesinswoningen projectzone bij voorkeur gemeenschappelijk organiseren. De ruimtelijke impact van het parkeren i.f.v. ééngesinswoningen dient tot een minimum beperkt te worden.</li><li>• Binnengebieden van de projectzones maximaal vrijwaren van parkeren gemotoriseerd verkeer.</li></ul></li></ul>	<p>Het aantal te voorziene parkeerplaatsen (voertuigen en fietsen) wordt binnen onderhavig RUP niet vastgelegd, enkel de ruimtelijke context hieromtrent (gemeenschappelijk, locaties fietsenstallingen,...). De gemeente kiest ervoor om het aantal plaatsen vast te leggen binnen een verordening / politiereglement zodat dit enerzijds van toepassing is voor heel de gemeente en anderzijds hiermee flexibeler kan omgegaan worden bij nieuwe inzichten (wijzigen RUP is lange procedure). Bij de goedkeuring van dit RUP is dit momenteel bepaald in enerzijds de "Stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit bij meergezinswoningen" en anderzijds het "Belastingsreglement parkeerplaatsen" (ingang van 1 januari 2019 en eindigend op 31 december 2025) met o.a. de vermelding:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Meergezinswoningen: Fietsenstallingen, per woongeleggenheid moeten minimum 2, 3 en 4 fietsenstallingen voor respectievelijk één-, twee- of drieslaapkamerappartementen worden voorzien. Deze kunnen al of niet gemeenschappelijk worden voorzien en zijn in ieder geval overdekt en afsluitbaar.</li><li>• Belastingsreglement: Woongebouwen - nieuwbouw:<ul style="list-style-type: none"><li>• Voor een woning of studio: één parkeerplaats per woning of studio.</li><li>• Voor een appartement: anderhalve parkeerplaats per appartement.</li><li>• Voor zorgwoningen: één parkeerplaats voor hoofdwooneenheid en ondergeschikte wooneenheid samen.</li><li>• Voor complexen van sociale woningen, gebouwd door sociale huisvestingsmaatschappijen, volstaat het dat 60% van het aantal parkeerplaatsen effectief wordt aangelegd.</li><li>• Voor serviceflats erkend door de Vlaamse Gemeenschap of een andere bevoegde overheid, volstaat het dat 60% van het aantal parkeerplaatsen effectief wordt aangelegd.</li></ul></li></ul> <p>Het parkeergebeuren i.f.v. meergezinswoningen is verplicht gemeenschappelijk, voor ééngesinswoningen wordt die verplichting niet opgelegd maar sterk aanbevolen. Parkeren bij een individuele woning is dus mogelijk maar wel met de voorwaarde dat het parkeren van de auto's het straatbeeld niet zal domineren. M.a.w. dat de woonbeleving, o.a. het contact tussen privaat en openbaar domein, primeert. De beoordeling hiervan ligt bij de omgevingsaanvraag. Noodzakelijk parkeerruimte voor bezoekers dient steeds te worden voorzien, bij voorkeur gemeenschappelijk.</p>

## ART. 2 PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>■ <b>Specifieke inrichtingsstudie voor de deelzone waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Indien het een deelontwikkeling (deelzone) van een groter project betreft: verschillende fases weergeven alsook de locatie en oppervlakte van desbetreffende deelzone.</li><li>• Vermelding van woonvorm</li><li>• Impact van de oriëntatie en functionaliteit van private tuinen en terrassen op de omgeving.</li><li>• Architectuur: harmonieuze inpassing in de ruimtelijke context</li><li>• Variatie aan nuttige vloeroppervlakte wooneenheden</li><li>• Voorstelling van het materiaal- en kleurgebruik van bebouwing en verharding. Deze dienen kwalitatief en duurzaam te zijn</li><li>• Impact van de raam- en deuropeningen op de omgeving</li><li>• Aanduiding van ruimte i.f.v. afvalberging, fietsenberging, parkeer-ruimte en ruimte voor verwarmingsinstallaties. Telkens met capaciteit (desbetreffend aantal, oppervlakte,...).</li><li>• Vermelden verhardingsgraad groenzones: zowel de private als de semi-openbare groenzones dienen maximaal gevrijwaard te worden van verharding, enkel de strikt noodzakelijke verharding is toegelaten en maximaal waterdoorlatend. Inrichting onbebouwde ruimte (met aanduiding verhardingen)</li><li>• Beplantingsplan: gemeenschappelijk groen alsook groen als per- ceelsafscheiding tussen publiek en private open ruimte. Enkel in- heemse en streekeigen plantensoorten zijn toegelaten met streven naar een zo hoog mogelijk biodiversiteit.</li><li>• Ontsluiting met in- uitritten op de openbare weg</li><li>• Correcte inplanting van gebouwen</li><li>• Organisatie van het parkeren</li><li>• Gabarit (bouwhoogte, bouwdiepte, dakvorm)</li><li>• Conclusie inventarisatie bomenplan (VTA-document): te behouden en te rooien hoogstammen / waardebeoordeling</li></ul>	<p>Al naargelang de realisatiegraad van de projectzone zal de voorstelling van de globale en specifieke inrichtingsstudie al dan niet dicht bij elkaar liggen: zijn het bijvoorbeeld de eerste twee wooneenheden die voorzien worden binnen de projectzone zal de globale inrichtingsstudie overheersen, indien het de twee laatste laatste wooneenheden zijn is bijna de volledige inrichting reeds in detail gekend. Het meest ideale scenario voorziet de realisatie van de projectzone in één fase maar een gefaseerde ontwikkeling is mogelijk.</p> <p>Het wezenlijke verschil in voorstelling tussen een globaal en specifiek inrichtingsplan is dat in het globale plan vooral de impact van de volumes t.o.v. de open ruimte tot uiting komt, aangevuld met groen- en mobiliteitsaspecten terwijl het specifieke inrichtingsplan details weergeeft: waar zijn de terrassen, waar zijn de raam- en deuropeningen, welke materialen en kleuren worden er gebruikt, wat is de breedte van de fietsverbinding,...</p>

## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

- Waterbeheersing/infiltratie
- Voldoen aan de projectzone specifieke voorwaarden (2.9 *Specifieke voorschriften per projectzone*)
- ...

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Het wezenlijke verschil in voorstelling tussen een specifiek inrichtingsplan en inplantingsplan, gevelaanzichten,... bij een omgevingsaanvraag is dat het specifieke inrichtingsplan een beeld geeft hoe de realisatie zich zal verhouden / inpassen t.o.v. de omgeving terwijl een inplantingsplan ed zich beperkt tot een technische voorstelling ('lijn'- en 'vlak'plannen). M.a.w. dient een specifiek inrichtingsplan aangevuld te worden met beelden, visuele voorstelling kleur- en materiaalgebruik,... Voortgaand op het fictieve voorbeeld van de globale inrichtingsstudie wordt als eerste deelzone C ontwikkeld met 9 ééngezinswoningen. Deze ontwikkeling vraagt voor realisatie geen bijkomende wegenis (is bestaande wegenis), de waterberging ligt in deelzone A, de parking in deelzone B en de functioneel groen in deelzones A en B: m.a.w. is samenwerking noodzakelijk. Onderstaande geeft een aanzet tot uitwerking van de specifieke inrichtingsstudie:



## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

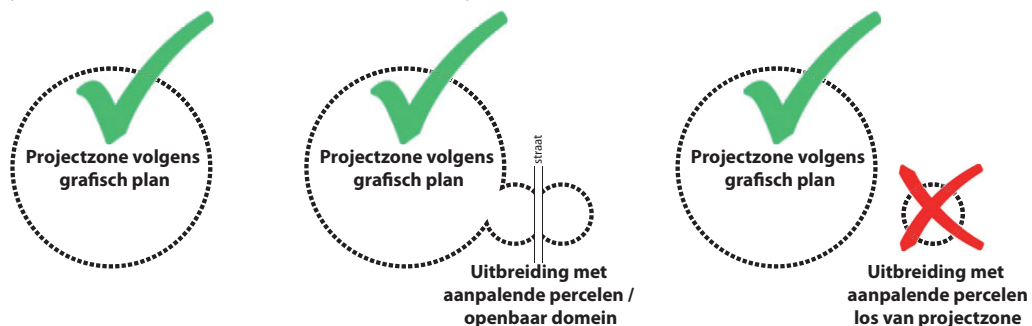
### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.1 Afbakening projectzone

De projectzone zoals aangeduid op het grafisch plan kan niet verkleind worden maar wel uitgebreid met aangrenzende percelen alsook aangrenzend openbaar domein. De projectzone dient steeds één aaneengesloten geheel te vormen.

Er is de projectzone weergegeven op het grafisch plan, aangrenzende percelen kunnen steeds meegenomen worden alsook de percelen die grenzen tegen die aangrenzende percelen. Het is niet mogelijk om de projectzone uit te breiden met een perceel dat niet rechtstreeks aansluit (m.a.w. dat het twee of meer zones worden).



Er wordt geen minimale en/of maximale woondichtheid per projectzone verordenend opgelegd: de dichtheid wordt afhankelijk gemaakt van de randvoorwaarden (minimale oppervlakte functioneel groen, verhouding één- en meergezinswoningen, waterproblematiek,...).

#### 2.2 Toegelaten woonvormen

Volgende woonvormen zijn toegelaten binnen de projectzones:

- Eéngesinswoningen: 1/3 met een minimum van 1/5 van het totale aantal wooneenheden binnen de projectzone indien maximum 50% van de projectzone wordt ingericht als aaneengesloten functionele groenzone (zie ook 2.4 *Aaneengesloten functionele groenzone*).
- Meergezinswoningen: 2/3 tot maximum 4/5 van het totale aantal wooneenheden binnen de projectzone. Indien minimum 50% van de projectzone wordt ingericht als aaneengesloten functionele groenzone (zie ook 2.4 *Aaneengesloten functionele groenzone*) is het toegaten 100% van het totale aantal wooneenheden te voorzien in de woonvorm meergezinswoning.

- Nieuwe woonvormen

Kamerwoningen zijn niet toegelaten.

## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.3 Aaneengesloten functionele groenzone

- Het doel van functioneel groen is de leefkwaliteit van de woonkern van Pittem te verbeteren door de functionele aanleg van kwalitatief (verblijfs)groen i.f.v. luchtkwaliteit (groen i.f.v. tegengaan luchtverontreiniging, fijn stof,...), tegengaan klimaatverandering (groen voorzien om opwarming te voorkomen) en leefbaarheid (groen inzetbaar voor sport, spel en recreatie alsook kijkgroen). Binnen de aaneengesloten functionele groenzone zijn geen vergunningsplichtige gebouwen toegelaten. Enkel verhardingen i.f.v. de toegankelijkheid van de groenzone voor voetgangers, fietsers en laden en lossen zijn toegelaten alsook (spel)elementen i.f.v. de inrichting van de groenzone.
- Minimum 30% (of 50% indien 100% meergezinswoningen) van de gelijkvloerse oppervlakte van de projectzone dient ingericht te worden als aaneengesloten functioneel groen. Bij de berekening van het percentage aan aaneengesloten functioneel groen worden parkings en openbare wegenis (verharding en wegbermen) voor gemotoriseerd verkeer niet meegerekend. De oppervlakte van wadi's en permanent water (vijver, poel,...) kunnen wel meegerekend worden mits de meerwaarde voor de biodiversiteit wordt aangetoond.
- De aaneengesloten functionele groenzone dient minimaal beschikbaar gesteld te worden voor de gebruikers van de meergezinswoningen binnen de projectzone.
- De groenzone moet getuigen van aanplantingen die een meerwaarde vormen voor de natuurlijke en ecologische structuur waarbij enkel gebruik gemaakt mag worden van inheemse soorten, minimum bestaande uit houtige gewassen (eigenschappen: lente- en zomerbloei, herfstkleuren, bessen en andere vruchten in de herfst/winter, verdragen wintersnoei), fruitbomen en levende hagen en bloemenweide (extensief maaibeheer)
- De concrete inrichting van de groenzone (inplanting en soorten) dient toegevoegd te worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Het is wenselijk dat de groenzone aaneengesloten én functioneel is:

- Met 'aaneengesloten' is niet het bij elkaar nemen van de oppervlakte van her en der stukjes groen" om zo tot het minimum van 30% per projectzone te geraken.
- Ook moet het groen functioneel zijn, m.a.w. maximaal beschikbaar / toegankelijk voor de gebruikers (bewoners, bezoekers) van het groen. In kader van het versterken van de biodiversiteit kunnen er wel heestergroepen, wadi's, 'bossen', bloemenweiden, open water,... worden ingepast. Bijvoorbeeld waterbuffering in een 'bak' (of te steile oevers, en/of niet natuurlijke oeverbegroeiing, en/of volume boven het maaiveld,...) vormen geen visuele meerwaarde én is de bijdrage naar biodiversiteit te beperkt. Indien dergelijke waterbuffering echt noodzakelijk is kan deze niet meegerekend worden binnen het min. van 30% aaneengesloten functioneel groen.
- Het aaneengesloten functioneel groen binnen de projectzones moet in de eerste plaats het groenaandeel / biodiversiteit in het centrum van Pittem verhogen én functioneren als aangenaam en rustgevend gegeven kijkend vanuit / rondom de meergezinswoningen. Het aaneengesloten functioneel groen moet minimaal beschikbaar zijn voor de bewoners van de meergezinswoningen maar (delen ervan) wordt bij voorkeur (semi)publiek zodat iedereen van het aanwezige groen kan genieten. De inrichting en het al dan niet openbaar maken van de groenzone dient in samenspraak met de gemeente overeengekomen te worden. Met '(spel)elementen' worden bijvoorbeeld petanqbanen, barbecue, speeltoestellen,... bedoeld.

Het is wenselijk dat de groenzone een meerwaarde vormt voor de biodiversiteit:

- Er dient vermeden te worden dat de groenzone een overwegend (kort gemaakte) gazonoppervlakte wordt. Op een onderhoudsvriendelijke wijze kunnen er aanplantingen / inrichtingen / ... ingepast worden waarvan enerzijds de meerwaarde voor de biodiversiteit veel hoger is dan een kort gemaakte gazonoppervlakte en anderzijds toch als gebruiksgroen kan functioneren.
- Onder houtige gewassen worden o.a. meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, gele kornoelje, hazelaar, hulst, wilde liguster, wilde mispel, boskriek, gewone vogelkers, wegedoorn, sporkehout, bosroos, hondsroos, grauwe wilg, gewone vlier, wilde lijsterbes, els,... bedoeld.

De ontwikkelaar dient samen met de gemeente de concrete uitwerking van de groenzone (bestek inplanting en soorten) uit te werken (o.a. met advies van Stadslandschap West-Vlaamse Hart) en deze vervolgens samen met de omgevingsaanvraag in te dienen. Dit is deels bedoeld om de kosten van het onderhoud van de verschillende groenstroken te beperken, of om de kosten voor ruimtelijk beleid te beperken (...), zoals vermeld in het Instrumentendecreet.



## ART. 2 PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.4 Behoud bestaand waardevolle groenelementen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bij aanwezigheid van opgaand groen hoger dan 4m, hoogstammige bomen en/of bos (onder verzamelnaam ‘waardevolle groenelementen’) dient een VTA-document (boomeffectenanalyse, inventarisatie en advies) opgemaakt te worden.</li><li>• Te behouden waardevolle groenelementen dienen zowel tijdens de uitvoering van de werken als nadien maximaal beschermd te worden</li><li>• Het vellen van groenelementen kan enkel worden toegestaan als daar een noodzaak toe wordt aangetoond. Minstens de bomen dienen te worden gecompenseerd door een herplant binnen de projectzone. Als een herplant binnen de projectzone niet mogelijk blijkt omwille van bijzondere omstandigheden dient dit in overleg met gemeentebestuur elders binnen het plangebied van onderhavig RUP te worden gecompenseerd.</li></ul>	<p><u>Opgaand groen</u>: opgaand groen zijn bossen en andere beplantingen die bestaan uit bomen en/of struiken. Deze zijn in ecologisch, historisch en visueel opzicht van groot belang voor de omgeving.</p> <p><u>Hoogstammige bomen</u>: een hoogstammige boom is een boom met op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamontrek van 1 meter of meer. Deze boom maakt geen deel uit van een bos of een met bomen begroeide oppervlakte vermeld in artikel 3 §1 en §2 Bosdecreet.</p> <p><u>Bos</u>: ieder stukje grond waarvan bomen, met of zonder houtachtige struikvegetatie, het hoofdbestanddeel uitmaken en waar een boseigen fauna en flora aanwezig is.</p> <p>Ter bescherming van de te behouden waardevolle groenelementen worden er in de vergunning specifieke voorwaarden opgelegd. Dit dient per situatie bekeken te worden maar globaal gezien dient voor hoogstammen het volgende te worden aangehouden: <i>Op werven wordt een boombeschermingszone afgebakend rond alle bomen. De boombeschermingszone wordt in de breedte en diepte bepaald door een afstand te houden van 1m van de kroonprojectie. In de hoogte loopt de boombeschermingszone van 1m onder het maaiveld tot de uiterste top van de kruin. Binnen de boombeschermingszone zijn alle werken, inclusief sleuven en uitgravingen verboden. De boombeschermingszone dient afgerasterd te worden en moet vrij blijven van bouwverkeer, stapeling of storting van bouwmaterialen, bouwafval, vuurhaarden, bouwbarakken, schaftwagens. Deze ruimte moet worden omheind of omkast. De boomwortels moeten voldoende worden beschermd door ze te bedekken met een schokdempend materiaal. Op werven waarop hoogstammige bomen voorkomen, worden deze bomen voldoende bevloeid om hun behoud te waarborgen.</i></p> <p>Het aantonen van de noodzaak kan op basis van het advies uit het VTA-document. Uit de VTA moet het duidelijk zijn welke groenelementen als waardevol worden beschouwd en absoluut dienen bewaard te worden. Indien er toch tegen het advies van VTA-document wordt tegenin gegaan en een groenelement toch gerooid zou moeten worden i.f.v. de ontwikkeling van de projectzone, moet dit ten eerste zeer goed gemotiveerd worden én ten tweede moet deze worden gecompenseerd. De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden opleggen rond de boomsoort, de hoeveelheid, de kwaliteit en de stamontrek en de wijze van aanplant. Wanneer een te behouden boom volgens het VTA-document toch wordt gerooid en dit niet binnen de projectzone kan, legt de vergunningverlenende overheid een financiële last op.</p>

## ART. 2 PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.5 Parkeren</b></p> <p><b>Fietsen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fietsenstallingen voor bewoners en bezoekers van de projectzones zijn verplicht overdekt, die van de bewoners eveneens afsluitbaar. Dit kan geïntegreerd in de hoofdvolumes of elders binnen de projectzone in losse kleine volumes. De dakconstructies van de losse kleine volumes dienen afgewerkt te worden met een extensief groendak.</li><li>• Bij elke fietsenstalling dient er een aansluitingsmogelijkheid voor het opladen van elektrische fietsen voorzien te worden met minimum een stopcontact per vijf fietsparkeerplaatssens. Tevens dient er ruimte te worden voorzien voor buitenmaatse fietsen.</li></ul> <p><b>Autostandplaatsen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bij elke autostandplaats dient er een aansluitingsmogelijkheid voor het opladen van elektrische auto's voorzien te worden.</li></ul>	<p>Binnen onderhavig RUP worden er geen minimum / maximum aantal autostandplaatsen of fietsenstallingen opgelegd. De gemeente wenst een éénvormige regelgeving voor heel haar grondgebied te hanteren in de vorm van een (algemene bouw)verordening.</p> <p>Voor fietsenstallingen is momenteel het volgende van kracht bij meergezinswoningen (Stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit bij meergezinswoningen):</p> <p><i>Per woongelegenheden moeten minimum 2, 3 en 4 fietsenstallingen voor respectievelijk één-, twee- of drieslaapkamerappartementen worden voorzien. Deze kunnen al of niet gemeenschappelijk worden voorzien en zijn in ieder geval overdekt en afsluitbaar.</i></p> <p>Momenteel is volgend reglement van toepassing m.b.t. autostandplaatsen voor nieuwbouw van woongebouwen (Financiën - Heffen van een indirecte belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen voor de dienstjaren 2019 tot en met 2025):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Voor een woning of studio: één parkeerplaats per woning of studio.</i></li><li>• <i>Voor een appartement: anderhalve parkeerplaats per appartement.</i></li><li>• <i>Voor zorgwoningen: één parkeerplaats voor hoofdwooneenheid en ondergeschikte wooneenheid samen.</i></li><li>• <i>Voor complexen van sociale woningen, gebouwd door sociale huisvestingsmaatschappijen, volstaat het dat 60% van het aantal parkeerplaatsen effectief wordt aangelegd.</i></li><li>• <i>Voor serviceflats erkend door de Vlaamse Gemeenschap of een andere bevoegde overheid, volstaat het dat 60% van het aantal parkeerplaatsen effectief wordt aangelegd.</i></li></ul> <p>Het voorzien van aansluitingsmogelijkheden voor elektronische auto's wil niet zeggen dat bij elke autostandplaats een oplaadpaal dient voorzien te worden maar dat er wel kan ingespeeld worden op de effectieve noodzaak ervan. Het uit zich op minstens de ruimte te voorzien waar de nodige kabels kunnen ingepast worden.</p>

## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

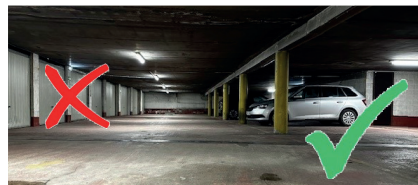
- Al de parkeerplaatsen binnen de projectzones dienen gerealiseerd te worden in **'open lucht'**. Parkeerboxen / parkeergarages zijn niet toegelaten, ook niet in de (half) ondergrondse parkeerruimten.
- Behoudens de parkeerplaatsen in de (half) ondergrondse parkeerruimten dienen al de parkeerplaatsen uitgewerkt te worden als **'groene parking'**:
  - Volledig open parkeerplaats: de verharding moet waterdoorlatend zijn in de vorm van:
    - Berijdbare gazon, al dan niet met een aangepaste verharding waar de wielen rijden / staan. Aangepast verharding voor parkeerplaatsen voor mindervaliden (voorbehouden parkeerplaats) is eveneens toegelaten.
    - Omgeven worden door groenvoorzieningen (laaggroen, hagen en/of bomen).
  - Parkeerplaats onder carport: op de dakconstructie moet een groendak voorzien worden. Het is toegelaten het groendak te combineren met zonne-energiesystemen.
  - Overdekte parkeerplaats geïntegreerd onder bouwvolume: de oprit naar de parkeerplaats moet waterdoorlatend zijn in de vorm van:
    - Berijdbare gazon, al dan niet met een aangepaste verharding waar de wielen rijden.
    - Omgeven worden door groenvoorzieningen (laaggroen, hagen en/of bomen).

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

'Open lucht': hiermee wordt bedoeld dat de parkeerplaats niet volledig van de omgeving mag worden afgesloten zoals een garagebox. Wanneer (in pandige) garages / garageboxen zouden kunnen worden voorzien, worden deze (op termijn) voornamelijk gebruikt voor opslag (wasmachine, tuingerief,...) maar niet meer voor het parkeren van de auto: de auto wordt dan op het openbaar domein geparkeerd. Een autostandplaats in open lucht kan volledig open zijn, onder een carport, als een overdekte plaats geïntegreerd onder het bouwvolume of als een plaats in een (half) ondergrondse parkeerruimte. Aansluitende groenvoorzieningen kunnen zowel privaat als publiek zijn.

'Berijdbare gazon': verharding met grasdallen / grastegels, bestrating met brede voegen, honinggraatdallen,.. waar steeds de mogelijkheid is dat gazon de parkeerruimte enerzijds een groene invulling geeft en anderzijds het gewicht / het manoeuvreren van een auto kan (ver)dragen.



## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- Bezoekersparkeren één- en meergezinswoningen: de autostandplaatsen voor bezoekersparkeren van zowel de één- als de meergezinswoningen kunnen enkel zonder of met het voorzien van een niet volledig door zijwanden afgesloten overdekking (carport).
- Parkeren bewoners meergezinswoningen:
  - De autostandplaatsen van de bewoners van de meergezinswoningen binnen de projectzone dienen gegroepeerd te worden behoudens indien anders vermeld in het hoofdstuk 2.9. m.b.t. specifieke voorschriften per projectzone.
  - De autostandplaatsen voor de meergezinswoningen zijn verplicht ondergronds of half ondergronds, onder of in het verlengde van het hoofdvolume van de meergezinswoning. Tevens is het toegelaten om het parkeren gelijkvloers te organiseren mits dit volledig onder de footprint van het gebouw situeert én de inrichting voordelen opleveren om het contact met de omgeving te bevorderen. De ontsluiting van de (half) ondergrondse / gelijkvloerse parkeerruimte dient te geschieden via maximaal twee toeritten. De hellingsgraad naar de parkeerruimte dient t.h.v. de aansluiting met de (openbare) weg beperkt te zijn i.f.v. de veiligheid van de weggebruikers.
- Parkeren bewoners ééngezinswoningen:
  - De autostandplaatsen voor ééngezinswoningen kunnen enkel zonder of met het voorzien van een niet volledig door zijwanden afgesloten overdekking in de vorm van:
    - Parkeerplaats onder carport.
    - Overdekte parkeerplaats geïntegreerd onder bouwvolume.
  - De ruimtelijke impact van het parkeren i.f.v. de ééngezinswoningen dient tot een minimum beperkt te worden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Wanneer het parkeren voor de meergezinswoningen gelijkvloers onder het bouwvolume wordt georganiseerd dient deze overdekte ruimte eveneens ingericht te worden te behoeve van de beleving van de projectzone (= voordelen om contact met de omgeving te bevorderen). M.a.w. dat het parkeergebeuren niet te dominant is zodat alle contact tussen de woongelegenheden en de omgeving wordt onderbroken. Bijvoorbeeld kan een deel van de overdekte ruimte worden ingericht voor een petanquebaan aansluitend de groenzone, of een overdekt terras,... . In onderstaand voorbeeld is er een petanquebaan én is het parkeren op het gelijkvloers niet dominant:



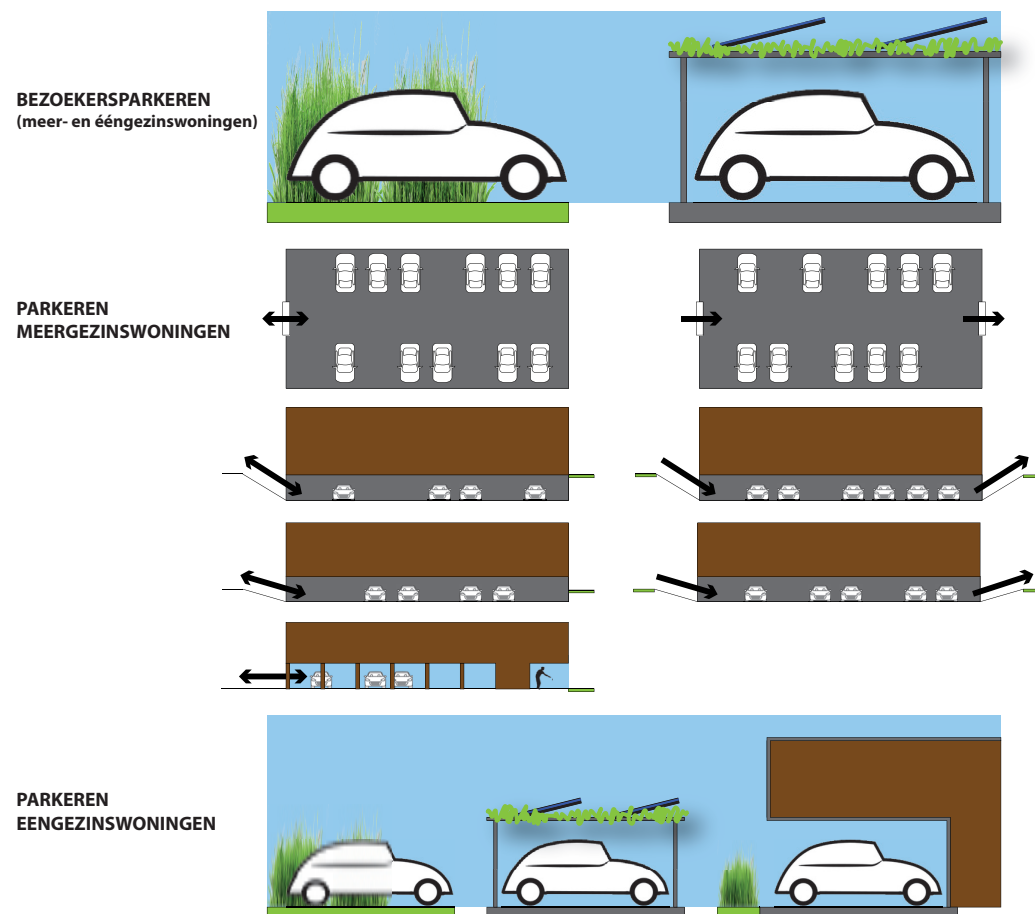
## ART. 2 PROJECTZONE

VERORDENEND  
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Samenvatting autostandplaatsen binnen projectzones volgens principes 'open lucht' en 'groene parking' voor bezoekersparkeren, parkeren voor meergezinswoningen en parkeren ééngezinswoningen:



## ART. 2 PROJECTZONE

VERORDENEND  
stedenbouwkundige voorschriften

### 2.6 Verkeersluw project

- De volledige projectzones dient steeds als verkeersluwe ruimte opgevat te worden, op maat van niet-gemotoriseerd verkeer en met een maximaal verblijfskarakter.
- De locatie van de woonvolumes moeten zo ingepast worden in de projectzone zodat de aansluiting van de omliggende wegenis naar enerzijds de (half)ondergrondse parkeerruimten voor de meergezinswoningen en anderzijds naar de parkeerruimte in open lucht zo kort mogelijk is en het binnengebied maximaal vrijwaart.
- Indien noodzakelijk kan er in kader van laden en lossen een verbinding voorzien worden tot diep in de projectzone. Deze verbinding dient ten eerste uitgewerkt te worden als een karrespoor en mag geen aanleiding geven tot parkeren elders dan op de gegroepeerde parking of een ruimtelijke geïntegreerde parkeerplaats bij een ééngezinswoning.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bij ééngezinswoningen moet het moet mogelijk zijn om bijvoorbeeld boodschappen, iemand die slecht te been is,... tot voor de deur te brengen maar er moet dan niet voor de deur geparkeerd worden, dit kan op een gegroepeerde parking. Ook bij de woning kan maar dan geïntegreerd zodat de geparkeerde auto's het straatbeeld niet domineren. In onderstaand voorbeeld (Lijnmolenpark te Gent - masterplan Omgeving) geeft weer hoe een karrespoor de aansluiting maakt met de voordeur maar dat de verharding van het karrespoor eveneens dienst doet als fietsverbinding, speelruimte,... . Op deze manier is er een verbinding tot voor de woning, is het geen dominante rij- met parkeerweg vormt maar maakt het deel uit van de aaneengesloten functionele groenzone.



## ART. 2 PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.7 Ruimte voor verwarmingsinstallatie en gemeenschappelijk afval</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Binnen de projectzone bevat elke meergezinswoning een centraal, gemeenschappelijk technisch lokaal of ruimte voor de verwarmingsinstallatie, inclusief een technische koker naar elke zelfstandige wooneenheid.</li><li>• Binnen de projectzone bevat elke meergezinswoning een gemeenschappelijke afvalberging voor selectieve afvalverzameling waarin ruimte is voor al dan niet gemeenschappelijke afvalcontainers.</li></ul> <p><b>2.8 Aanpasbaar bouwen</b></p> <p>Minimaal de gelijkvloerse wooneenheden van elke meergezinswoning dienen ontworpen te worden als een 'aanpasbare wooneenheid'.</p> <p><b>2.9 Specifieke voorschriften per projectzone</b></p> <p>De stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de projectzones (Art. 2 - Projectzones) zijn van toepassing voor al de huidige projectzones zoals voorgesteld op het grafische plan alsook voor de mogelijke uitbreidingen van deze projectzones én mogelijke toekomstige nieuwe projectzones. Per projectzone zoals aangeduid op het grafische plan worden hierbij specifieke inrichtingsvoorschriften bij opgenomen. Indien de specifieke voorschriften in strijd zijn met de algemene voorschriften voor de projectzones, dan primeren de specifieke inrichtingsvoorschriften. De volgende nummering zoals voorgesteld op het grafische plan wordt aangehouden:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Projectzone Kloostersite</li><li>2. Projectzone Kauwstraat-Eikeldreef</li><li>3. Projectzone Egemstraat-Schuiferskapellestraat</li><li>4. Projectzone Koffiestraat-Koevoet</li><li>5. Projectzone Tieltstraat</li><li>6. Projectzone Broeders Maristenstraat</li></ol>	<p>Net zoals voor de parkeernormen worden er binnen onderhavig RUP geen minimum oppervlakten opgelegd voor de ruimte die noodzakelijk is voor enerzijds verwarmingsinstallaties en anderzijds gemeenschappelijk afval. De gemeente wenst een éénvormige regelgeving voor heel haar grondgebied te hanteren in de vorm van een (algemene bouw)verordening.</p> <p>Het doel is om al de projectzones op een gelijkaardige wijze uit te werken. Echter zijn er per projectzone specifieke elementen die enkel voor die projectzone toepasbaar zijn, ook al gaat dat in tegen de algemene inrichtingsvoorschriften.</p>

## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 - Projectzone Kloostersite

De inplanting van nieuwe wooneenheden is binnen de projectzone kloostersite vrij te kiezen behoudens binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwvrije zone (blauwe kruisarcering). Eveneens moeten de voorgaande stedenbouwkundige voorschriften én volgende voorwaarden worden gerespecteerd:

- Waardevol erfgoedpatrimonium:
  - Gevel: een specifiek deel van de voorgevel van het klooster langsheen de Stationstraat wordt als waardevolle gevel met dakvlak beschouwd en dient integraal behouden te blijven.
  - Bouwvolume: het volume van de Kapel dient integraal behouden te blijven. Een functiewijziging mits het behouden van de erfgoedwaarden is toegelaten.

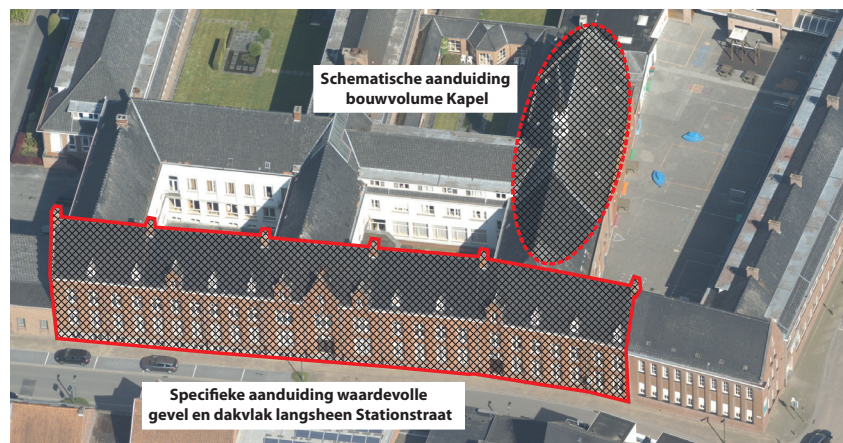
### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Binnen deze projectzone wordt er waardevol erfgoedpatrimonium geselecteerd (zie 2.4. *Bepalingen omtrent het geselecteerde waardevol patrimonium onder Begrippen en algemene bepalingen*), namelijk:

- Waardevol erfgoed: ID 212073 - Vrije Basisschool en bijhorend klooster
- Gebouw met erfgoedwaarden: ID 211761 - Conciërgewoning Vrije Basisschool

Beide elementen dienen te voldoen aan de opgelegde algemene voorwaarden maar worden binnen deze projectzone specifiek aangevuld met het behouden van een welbepaald deel van de voorgevel langsheen de Stationstraat (specifiek deel aangeduid als 'waardevolle gevel') én de kapel als bouwvolume. De kapel is (momenteel) niet zichtbaar vanaf het openbaar domein en valt niet onder de voorwaarden onder 2.4. *Bepalingen omtrent het geselecteerde waardevol patrimonium onder Begrippen en algemene bepalingen* (enkel wat zichtbaar is vanaf openbaar domein) maar vraagt wel om behouden te blijven. Het volume moet in de toekomst geen Kapel-functie behouden maar het volume zelf dient wel bewaard te worden.



De conciërgewoning dient te voldoen aan de bepalingen omtrent een gebouw met erfgoedwaarden. Bij bvb. de uitbreiding van de school kan hier een volume komen dat contextueel omgaat met het aanpalende klooster/schoolgebouw of positief contrasterend omgaat met het behouden erfgoed binnen de projectzone. Ook kan een nieuw volume een link leggen met de huidige inplanting van de conciërgewoning (achteruitgetrokken).



## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- Er dient een fiets- en wandelverbinding doorheen de projectzone te worden voorzien die de verbinding maakt tussen de Joris Wybosstraat en de Stationstraat. De verbinding dient te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het Vademecum Fietsvoorzieningen en dient steeds publiek toegankelijk te zijn.
- **Bouwwrije zone:** De bestaande groen/boszone in het westen van de site dient integraal behouden en versterkt te worden als boszone:
  - Hier is het niet toegelaten om vergunningsplichtige gebouwen en/of verharding op te trekken.
  - De groen/boszone kan enkel onderbroken worden door onverharde wandelpaden en maximum één verharde fiets- en wandelverbinding doorheen het bos.
- Van de bestaande groen/boszone in het noorden van de site (langsheen Joris Wybostraat) dienen waardevolle groenelementen maximaal behouden te blijven (zie ook 2.5 *Behoud bestaande waardevolle bomen*).

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

In het fietsvademecum wordt momenteel opgelegd dat bij gemengd verkeer fietsers - voetgangers bij tweerichtingsverkeer een breedte van 3,5m vrije ruimte dient gerespecteerd te worden.

Daar er binnen de projectzone hoogstammen / opgaand groen hoger dan 4m / bos aanwezig is zal er zeker een VTA-document moeten worden opgesteld. Aan de westzijde van de projectzone is een bos als tegen de Joris Wybosstraat aan. Bijkomend wordt er hier opgelegd dat - wat het resultaat ook is van het VTA-document - het bestaande bos aan de westzijde van de projectzone dient behouden te blijven, evaluerend naar een echte boszone. De afbakening van dit behouden bosdeel / bouwwrije zone betreft overwegend de huidige zonering op de biologische waarderingskaart 'Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen':



Voor het bos langsheen de Joris Wybostraat wordt er vanuit gegaan dat het groen maximaal kan behouden blijven of - bij uitbreiding van de bouwvolumes - tenminste de gevelde hoogstammen binnen de projectzone worden gecompenseerd.

## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- Volgende woonvormen zijn toegelaten in deze projectzone:
  - Meergezinswoningen
  - Nieuwe woonvormen
- Behoudens wonen wordt er binnen deze projectzone eveneens volwaardige ruimte voorzien / behouden voor onderwijs:
  - Schoolgebouwen met bijhorende infrastructuur
  - Bebouwing i.f.v. ondersteunende functies voor de woon- en/of schoolomgeving.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

M.a.w. zijn binnen deze projectzone geen ééngezinswoningen toegelaten, enkel meergezinswoningen. Met ondersteunende functies wordt bijvoorbeeld bedoeld dat de kapel wordt open gesteld voor lezingen, workshops,... maar ook de huidige bebouwing / functie van de Kapstok.

De school beschikt momenteel over ruimtegebrek en is er een noodzaak tot uitbreiding. Bekeken in zijn geheel met zowel de kloosterfunctie, woonfunctie alsook de groenfunctie moet dit mogelijk zijn. Onder 'bijhorende infrastructuur' worden groene speelruimten, speelplaatsen, fietsenstallingen,... bedoeld. Er wordt gewezen op een goede ruimtelijke indeling van de buitenruimte tussen de verschillende functie: bijvoorbeeld dat de kinderen van de basisschool eveneens kunnen genieten van het aanwezige groen op de site (bijvoorbeeld dat huidige centrale graszone omvormen tot een groene speelplaats).

Onderstaande schetsen geven weer wat een mogelijke invulling zou kunnen zijn: blauw zijn bijkomende schoolgebouwen, donker grijs zijn nieuwe volumes voor meergezinswoningen, licht grijs zijn te behouden gebouwen (school, meergezinswoningen binnen bestaande volumes,...), bruine stippellijn zijn fiets- en/of voetgangersverbindingen .



## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2 - Projectzone Kauwstraat-Eikeldreef

- Bij het inrichtingsplan dient er rekening gehouden te worden met de overstromingsgevoeligheid van het gebied.
- Er dient een fiets- en voetgangersverbinding te worden voorzien doorheen de projectzone die de verbinding maakt tussen:
  - De Kauwstraat en de Eikeldreef
  - De Kauwstraat en het noordelijke punt van de huidige afbakening van de projectzone i.f.v. een verbinding naar de Burchtstraat / bufferbekken tussen Koolskampstraat en Egemstraat (bij goedkeuring van het RUP betreft het de aansluiting op kadastraal perceel 1137/00C000).

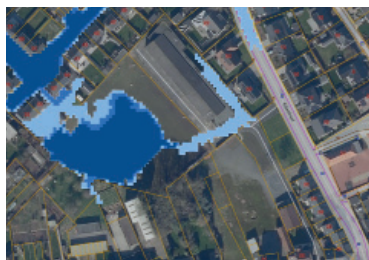
De verbinding, met een minimale breedte van 2,00m, dient ten alle tijde toegankelijk te zijn voor wandelaars en fietsers. Het tracé dient vrij te zijn van elk obstakel en niet ingenomen te worden door gewassen.

- Het parkeren en ontsluiting moet opgelost worden via de Eikeldreef. Ontsluiting van de projectzone via de Kauwstraat is niet toegelaten.
- Volgende woonvormen zijn toegelaten in deze projectzone:
  - Eéngesinswoningen
  - Meergezinswoningen
  - Nieuwe woonvormen

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Op de kaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden (versie 2023) wordt een deel van onderhavige projectzone aangeduid waar een middelgrote kans is op overstromingen. M.a.w. dient het westelijk deel van de projectzone maximaal gevrijwaard te worden van bebouwing:



Onderstaande schetsen geven weer wat een mogelijke invulling zou kunnen zijn: donker grijs zijn nieuwe volumes voor meergezinswoningen, licht grijs zijn te behouden gebouwen, licht grijs met zwaardere rand zijn volumes voor ééngesinswoningen, dubbele bruine streeplijn is een karrespoor, bruine stippellijn zijn fiets- en/of voetgangersverbindingen.



## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 3 - Projectzone Egemstraat-Schuiferskapellestraat

- Langsheen zowel de Egemstraat als de Schuiferskapellestraat moet er evenwijdig met de rijwegen bomenrijen worden voorzien binnen de projectzone.
- **Bouwwrije zone:** De bestaande groenzone in het noorden van de projectzone dient maximaal behouden te worden. Binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwwrije zone (bij goedkeuring van het RUP kadastraal perceel 0829/00R010) is het niet toegelaten om vergunningsplichtige gebouwen en/of verharding op te trekken.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Door het voorzien van bomenrijen kunnen enerzijds in de Egemstraat de straatbomen worden verder getrokken en anderzijds groen worden voorzien in de Schuiferskapellestraat. Op onderstaande luchtfoto wordt het bestaande straatgroen - of het ontbreken ervan - zichtbaar.

Daar er binnen de projectzone hoogstammen / opgaand groen hoger dan 4m / bos aanwezig is zal er zeker een VTA-document moeten worden opgesteld. Vooral de aanwezige bosstructuur achteraan heeft potenties. De conclusies van het VTA-document moeten het opgaand groen versterken. Los daarvan kan op het huidige beboste perceel niet gebouwd worden. Op onderstaande luchtfoto wordt achteraan het opgaand groen zichtbaar.



## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- Het realiseren van een trage verbinding doorheen de projectzone waarbij de Egemstraat met de Schuiferskapellestraat (ter hoogte van de Volderstraat) wordt verbonden,
- Op de hoek van de Egemstraat en de Schuiferskapellestraat dient een hoekaccent uitgewerkt te worden. Het betreft een bouwvolume met een specifieke locatie binnen het bebouwde weefsel van het centrum van Pittem:
  - In de scherpe hoek Egemstraat - Schuiferskapellestraat.
  - Opmerkelijke zichtas op de hoek komende van de Markt.Bij de omgevingsaanvraag wordt het voorstel van hoekaccent getoetst aan privacy, inblik en lichtinval van de omgeving alsook i.f.v. de verkeersveiligheid.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

In tegenstelling tot andere projectzones wordt hier niet opgelegd dat de trage verbinding (fiets- en/of voetgangersverbinding) wel een verbinding moet maken tussen de twee aanpalende straten doorheen de projectzone maar dat die niet vrij toegankelijk moet zijn. Dit omdat er hier geen verbinding tussen openbaar domein wordt gemaakt (bvb. naar Molenkouterstraat).

Er worden geen voorwaarden opgelegd m.b.t. de uitwerking van het hoekaccent: dit kan zowel naar vormgeving, materiaalgebruik als hoogte ontworpen worden. Door de beperkte ruimte wordt in de eerste instantie voorkeur gegeven aan een meergezinswoning met open ruimte op het gelijkvloers (parkeerruimte ed) zodat er voldoende zicht blijft voor het verkeer op het knooppunt. In onderstaand voorbeeld op een scherpe hoek werd er gewerkt met vormgeving, materiaalgebruik en werd de hoek afgestompt. Dit voorbeeld kan opgevat worden als hoekaccent zonder dominant over te komen in het straatbeeld en/of door de hoogte een gevaar te vormen voor bijvoorbeeld de lichtinval bij de aanpalenden.



Bron: Studiolo Architectuur, Koen Matthys - Ledeberg

## ART. 2 PROJECTZONE

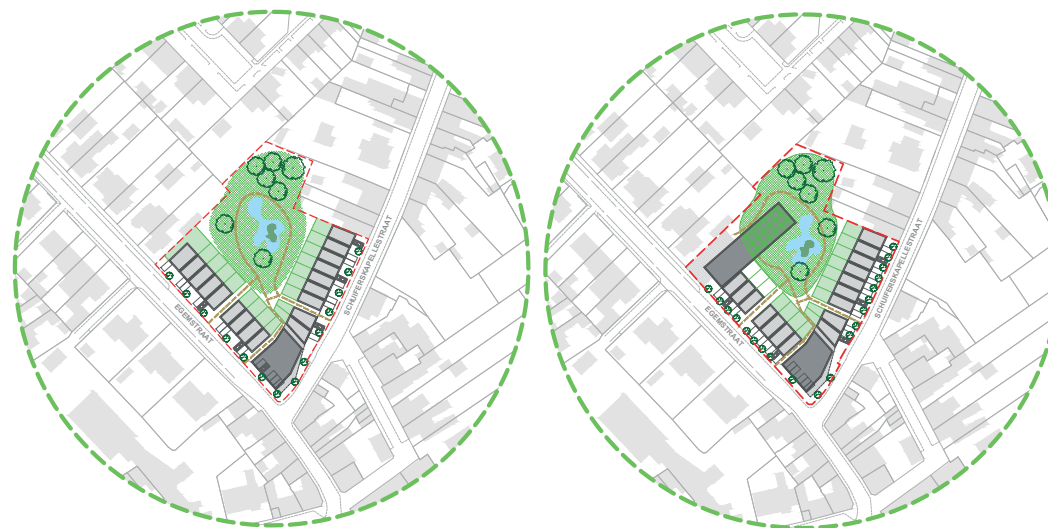
### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

- De wooneenheden dienen ontsloten te worden via de bestaande wegenis (Egemstraat, Schuiferskapellestraat). Er kan geen extra wegenis ter ontsluiting van de wooneenheden worden voorzien binnen de projectzone.
- Volgende woonvormen zijn toegelaten in deze projectzone:
  - Eéngesinswoningen
  - Meergezinswoningen
  - Nieuwe woonvormen

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Onderstaande schetsen geven weer wat een mogelijke invulling zou kunnen zijn: donker grijs zijn nieuwe volumes voor meergezinswoningen, licht grijs met zwaardere rand zijn volumes voor één-gezinswoningen, bruine stippellijn zijn fiets- en/of voetgangersverbindingen.



## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 4 - Projectzone Koffiestraat-Koevoet

- Er dient een fiets- en voetgangersverbinding doorheen de projectzone te worden voorzien die de verbinding maakt tussen de Koffiestraat en de Koevoet. De verbinding dient te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het Vademecum Fietsvoorzieningen.
- De aaneengesloten functionele groenzone dient minimaal de verbinding te maken tussen de Koffiestraat en de Koevoet.
- Bijkomende wegnis voor gemotoriseerd verkeer binnen de projectzone is mogelijk zowel vanaf de Koffiestraat als vanaf de Koevoet. Het is niet toegelaten dat de bijkomende wegnis de verbinding maakt tussen Koffiestraat en Koevoet. Bijkomende verharding i.f.v. wegnis dient tot een absoluut minimum te worden beperkt.
- Volgende woonvormen zijn toegelaten in deze projectzone:
  - Eéngesinswoningen
  - Meergezinswoningen
  - Nieuwe woonvormen

### TOELICHTEND

toelichting en visie

In het fietsvademecum wordt momenteel opgelegd dat bij gemengd verkeer fietsers - voetgangers bij tweerichtingsverkeer een breedte van 3,5m vrije ruimte dient gerespecteerd te worden.

Daar zowel de trage weg als het groen een verbinding moeten maken tussen Koffiestraat en Koevoet is het evident dat minstens een groene verbinding wordt voorzien tussen beide straten.

Het is m.a.w. mogelijk om vanaf beide aangrenzende straten een afslag te voorzien binnen de projectzone maar met een minimale impact. Bijvoorbeeld kan er gekozen worden voor een karrespoor i.p.v. een volledig verharde straatoppervlakte, zeker omdat hier dan enkel bestemmingsverkeer noodzakelijk is.

Onderstaande schetsen geven weer wat een mogelijke invulling zou kunnen zijn: donker grijs zijn nieuwe volumes voor meergezinswoningen, licht grijs met zwaardere rand zijn volumes voor ééngezinswoningen, bruine stippellijn zijn fiets- en/of voetgangersverbindingen.



## ART. 2 PROJECTZONE

VERORDENEND  
stedenbouwkundige voorschriften

### 5 - Projectzone Koolskampstraat-Tielstraat

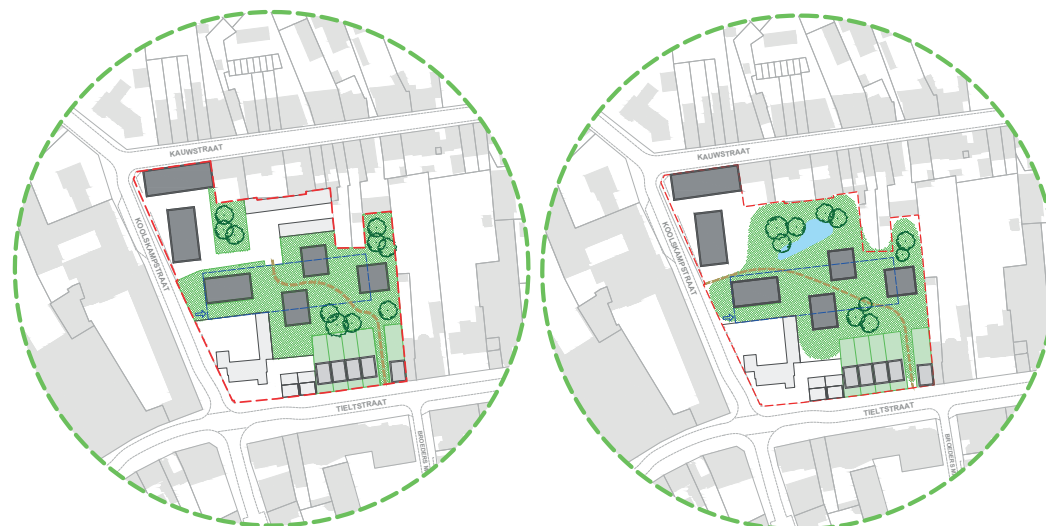
- De bestaande (waardevolle) groenelementen in het oosten van de projectzone dienen maximaal behouden te worden.
- Er dient een fiets- en voetgangersverbinding doorheen de projectzone te worden voorzien die de verbinding maakt tussen de Tielstraat en de Koolskampstraat. De verbinding, met een minimale breedte van 2,00m, dient ten alle tijde toegankelijk te zijn voor wandelaars en fietsers. Het tracé dient vrij te zijn van elk obstakel en niet ingenomen te worden door gewassen.
- Volgende woonvormen zijn toegelaten in deze projectzone:
  - Ééngesinswoningen
  - Meergezinswoningen
  - Nieuwe woonvormen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Daar er binnen de projectzone hoogstammen / opgaand groen hoger dan 4m / bos aanwezig is zal er zeker een VTA-document moeten worden opgesteld. Het betreft hoofdzakelijk een aantal hoogstammen in het oosten van de projectzone. De conclusies van het VTA-document moeten het opgaand groen versterken.

Onderstaande schetsen geven weer wat een mogelijke invulling zou kunnen zijn: donker grijs zijn nieuwe volumes voor meergezinswoningen, licht grijs met zwaardere rand zijn volumes voor ééngesinswoningen, bruine stippellijn zijn fiets- en/of voetgangersverbindingen, blauwe stippellijn is ondergrondse parking.





## ART. 2 PROJECTZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 6 - Projectzone Broeders Maristenstraat

- Volgende woonvormen zijn toegelaten in deze projectzone:
  - Eéngesinswoningen
  - Meergezinswoningen
  - Nieuwe woonvormen
- **Bouwwrije zone:** Het Broeders Maristenpark, gekend als erfgoedobject ID: 211627, dient zijn groenfunctie te behouden. Hier is het niet toegelaten om vergunningsplichtige gebouwen en/of verharding op te trekken behoudens i.f.v. het functioneren van het park.
- Het bouwen en/of herbouwen van bebouwing is enkel mogelijk waar op datum van goedkeuring van onderhavig RUP vergunde verhardings- en bebouwingsoppervlakte aanwezig is met uitzondering van verharding i.f.v. een aansluiting tussen de Broeders Maristenstraat en de Fonteinestraat.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Binnen deze projectzone zijn momenteel reeds andere functies aanwezig (supermarkt, bibliotheek,...). Deze aan het wonen aanverwante functies zijn uiteraard ook nog steeds toegelaten.



Broeders Maristenpark is opgenomen op de Inventaris Onroerend Erfgoed, ID: 211627. De bouwwrije zone op het grafisch plan voorziet een doorgang tussen de Broeders Maristenstraat en de Fonteinestraat.

Onderstaande schetsen geven weer wat een mogelijke invulling zou kunnen zijn: donker grijs zijn nieuwe volumes voor meergezinswoningen, licht grijs met zwaardere rand zijn volumes voor één-gezinswoningen, bruine stippellijn zijn fiets- en/of voetgangersverbindingen / karrespoor, blauwe stippellijn is ondergrondse parking, blauw is supermarkt.

